



Comune di San Pietro di Cadore

Provincia di Belluno

N. 16 Reg.

VERBALE di DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE

seduta: ordinaria

OGGETTO: Piano di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica del comune di San Pietro di Cadore ex L.R. 3.11.2017 n. 39 , art. 48

L'anno **DUEMILAVENTUNO** il giorno **TRENTA** del mese di **APRILE** ore **15:00** nella sede Municipale, si riunisce il Consiglio Comunale in II° convocazione,

	Presenti	Assenti
1 CASANOVA CONSIER Manuel	X	
2 DE VILLA Fedele		X
3 PRADETTO SORDO Nicoletta		X
4 ZAMBELLI SOPALU' Dennis	X	
5 ZAMPOL Federica	X	
6 CESCO CIMAVILLA Nicholas		X
7 DE BERNARDIN STADOAN Roberta	X	
8 ZANDONELLA Jessica	X	
9 CASANOVA BORCA Elisabetta	X	
10 REZZADORE Alessandra	X	
11 CESCO RESIA Mirco	X	
TOTALI	8	3

Partecipa il Sig. Manuel CASANOVA CONSIER nella sua qualità di Sindaco.

Partecipa il Dott. *Giovanni MARINO* nella sua qualità di Segretario Comunale. La presente seduta si svolge in seduta non aperta al pubblico al fine di evitare rischi di contagio conseguenti alla diffusione del virus Covid-19. La pubblicità della seduta è assicurata mediante la trasmissione in diretta sulla Home Page del sito istituzionale del comune. Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, propone al Consiglio di adottare la deliberazione in oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- Il Comune di San Pietro di Cadore è proprietario di un fabbricato di edilizia residenziale pubblica sito in Via Picosta a Presenaio, il trasferimento di proprietà del suddetto immobile è stato comunicato con nota prot.2013/15445 del 13.09.2013 con la quale l'Agenzia del Demanio trasmetteva al Comune di San Pietro, copia del verbale unilaterale di trasferimento a titolo gratuito degli alloggi di Via Picosta e relativa trascrizione catastale;

- l'art. 48 della L.R. Veneto n. 39 del 3 novembre 2017 recante "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica" stabilisce che gli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni per essere alienati debbono essere inseriti in piani di vendita e sottoposti all'approvazione da parte della Giunta Regionale; nello specifico le procedure per la vendita di tali alloggi sono meglio precisate, oltre che nel sopra citato art. 48, anche nel Regolamento Regionale n. 4 del 10 agosto 2018 all'art. 25;

- in particolare, il comma 3 dell'art. 25 del Regolamento suddetto prevede che, ai fini dell'autorizzazione alla vendita, gli enti proprietari predispongono un piano di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica della durata quinquennale, inserendo quegli immobili rispondenti alle seguenti casistiche:

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;

- viceversa, ex art. 25, comma 4, del richiamato Regolamento regionale, non possono essere inclusi nel piano di vendita alloggi che siano stati oggetto di finanziamenti regionali, statali o comunitari nell'ultimo quinquennio, mentre quelli situati in zone di particolare pregio urbanistico possono essere venduti in presenza di particolari situazioni adeguatamente motivate;

- il prezzo di vendita agli assegnatari degli alloggi è pari al prezzo di mercato delle stesse unità abitative libere, determinato dal Comune sulla base di perizia asseverata, diminuito del 20%, mentre il prezzo di vendita degli alloggi ERP acquisiti gratuitamente dai Comuni, ai sensi dell'art. 2 della legge 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;

- gli alloggi occupati possono essere acquistati soltanto dall'assegnatario o da altro componente del nucleo familiare, i quali conducono in locazione l'alloggio da oltre un quinquennio e risultano in regola con il pagamento del canone 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; tali alloggi non possono essere alienati prima che siano trascorsi cinque anni dalla data dell'acquisto, salvo i casi di aumento del nucleo familiare di due unità ovvero di trasferimento dell'acquirente in un Comune distante più di cinquanta chilometri da quello di ubicazione dell'immobile;

- la vendita 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 da perizia asseverata;

- gli alloggi inseriti nel piano di vendita saranno oggetto di proposta di acquisto da parte del Comune agli assegnatari/acquirenti, completa di tutti gli elementi del contratto di compravendita, tra cui l'indicazione della percentuale di riduzione e del relativo prezzo ed il termine per l'accettazione della medesima;

- agli assegnatari che non procederanno all'acquisto, sarà garantita la permanenza nell'alloggio ERP;

Considerato che l'immobile di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale di Via Picosta a Presenaio è vetusto, il fabbricato è stato realizzato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Belluno, nell'anno 1968 e i lavori sono stati ultimati nel 1969. Allo stato di fatto il fabbricato necessita di importanti interventi manutentivi, anche alquanto onerosi, ed in carenza di risorse finanziarie per la loro realizzazione, il Comune non riesce a sopperire tali oneri, considerando inoltre che il canone viene ancora gestito dall'ATER di Belluno.

Valutato che la vendita di parte degli alloggi potrebbe contribuire alla manutenzione di altri fabbricati di proprietà comunale;

Considerato, altresì, che, nel corso di questi ultimi anni, uno degli inquilini ha avanzato richiesta di poter acquisire l'alloggio a loro assegnato, e pertanto risulterebbe fattibile la cessione nei suoi confronti, dopo la verifica dei requisiti sopra riportati ed indicati nel Regolamento Regionale n. 4 del 10 agosto 2018;

Ritenuto pertanto opportuno per le motivazioni sopra esposte di procedere ad un piano di alienazione di alloggi E.R.P. con relative pertinenze, mediante il presente piano di vendita, da sottoporre all'approvazione della Regione, come previsto dalla normativa vigente già citata;

Visto pertanto, che sulle scorte di tali considerazioni, l'ufficio tecnico, ha redatto il programma di vendita degli alloggi E.R.P., così articolato:

PROGRAMMA DI ALIENAZIONE di n. 1 alloggio E.R.P. con pertinenze occupato.

Il Comune di San Pietro di Cadore intende procedere alla cessione di una parte degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di Via Picosta a Presenaio e catastalmente censito al fg. 35 mapp.le 215 in proprietà al fine di reperire le risorse per finanziare altri interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su fabbricati comunali e per la valorizzazione del patrimonio immobiliare.

L'alloggio che si intende alienare fa parte di un immobile situato in una località ove la gestione dell'ente risulta complessa e/o onerosa, oltre che essere un alloggio vetusto per il quali sarebbero necessari urgenti interventi di manutenzione straordinaria o recupero, pertanto le motivazioni dell'alienazione rientrano nelle casistiche previste dal comma 3 dell'art. 25 del Regolamento n. 4/2018;

Partendo dal totale degli alloggi attualmente in proprietà (n. 4), è stato inserito nel presente piano di vendita n. 1 alloggio occupato, pari al 25 % del totale; a questi si aggiunge l'elenco di quelli che non sono oggetto di alienazione (n. 3). Gli alloggi E.R.P. di cui al presente Piano di vendita sono prevalentemente posti in fabbricati misti (per vendite di alloggi E.R.P. ai sensi della L. 560/1993) costruiti negli anni 1967-68 e bisognosi di urgenti interventi manutentivi.

Con il ricavato della vendita e, dunque, con il reinvestimento delle relative somme per il quale si chiede di essere contestualmente autorizzati, si intende procedere con la manutenzione ordinaria e straordinaria di fabbricati di proprietà comunale non inclusi nel presente programma di alienazione.

Al fine dell'autorizzazione alla vendita si attesta che, ai sensi del comma 4 dell'art. 25 del Regolamento n. 4/2018, gli alloggi da alienare non sono situati in zone di particolare pregio urbanistico.

Si precisa che gli alloggi di edilizia residenziale pubblica posti in vendita non sono stati, nell'ultimo quinquennio, oggetto di finanziamenti regionali, statali o comunitari, né di reinvestimenti derivanti dall'alienazione di alloggi ai sensi della Legge n. 560/1993, art. 65, della L.R. n. 11/2001 e art. 6 della L.R. n. 7/2011.

È stato altresì stimato il prezzo indicativo medio di cessione per alloggio e relativo garage in circa € 33.000,00.

Vista la documentazione predisposta dall'Ufficio Tecnico come parte integrante e sostanziale della presente, in particolare l'Allegato A) che comprende l'individuazione dell'alloggio con pertinenze occupato inserito nel presente piano di alienazione, comprensivo dei rispettivi riferimenti catastali, in cui non risultano essere mai stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria; l'allegato B), che comprende, i tre alloggi E.R.P. esclusi dal presente piano di alienazione, comprensivi dei rispettivi riferimenti catastali; l'allegato C) - modello di istanza avente ad oggetto "*Richiesta di approvazione del Piano di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica del Comune. L. R. 3 Novembre 2017, n. 39, art. 48. Codice procedimento: 1041*" da trasmettere alla Regione del Veneto, unitamente al presente provvedimento ed agli allegati; infine l'allegato D), l'elenco degli alloggi in vendita in formato excel da trasmettere alla Regione Veneto;

Vista la Legge Regionale n. 39 del 3 novembre 2017 ed il Regolamento Regionale n. 4 del 10 agosto 2018;

Viste le L.R. n. 11 del 13/04/2001 e n. 7 del 18/03/2011;

Visto l'art. 58 del Decreto Legge 25.06.2008, n. 112, convertito in legge 06.08.2008, n. 133 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto lo Statuto comunale;

Visto l'art. 42 del D. Lgs 18 agosto 2000 n. 267, in merito alle competenze del Consiglio Comunale;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n.267/2000;

Sentito il Presidente il quale premette che si tratta di una questione che si sta trascinando da tempo e che si riferisce al fabbricato ex ATER di Via Picosta; rileva quindi che vi è una richiesta di uno dei residenti per



l'acquisto di un appartamento del suddetto fabbricato; espone la procedura prevista dalla legge per l'alienazione, la quale prevede l'invio alla Regione del Piano di vendita proposto dal Comune;

Sentiti i seguenti interventi:

- il Consigliere Cesco Resia Mirco chiede che sia data lettura del documento dell'Ufficio Tecnico dell'8 marzo 2019 relativo alla situazione del bene; esprime poi l'avviso che la situazione non appare chiara e trasparente come la si vuole rappresentare; ritiene al riguardo che il problema vada ricercato nella particella ove insiste il fabbricato, anche perché vi è stata una successione di enti che hanno gestito il fabbricato; evidenzia poi la necessità di fare le verifiche al fine di non "avventurarsi" come amministrazione in un nuovo contenzioso con le Regole;
- il Consigliere Casanova Borca Elisabetta fa presente la opportunità di non ingenerare aspettative nei confronti della persona interessata;
- il Consigliere Cesco Resia Mirco, nel far presente come l'argomento sia estremamente delicato sotto il profilo del diritto, ribadisce che prima debba essere sanata la situazione a monte e solo successivamente si possa procedere con la cessione delle singole porzioni immobiliari; questo al fine di evitare di trascinare l'acquirente in quella che potrebbe essere una lunga e costosa procedura legale;
- il Presidente evidenzia che il fabbricato è stato trasferito d'ufficio dall'ATER al Comune di San Pietro di Cadore, per cui il Comune stesso oggi risulta intestatario dell'immobile; si esprime poi nel senso che il ricavato della vendita dell'immobile sarà utilizzato per la manutenzione di altri fabbricati ad uso pubblico; in relazione all'eventuale contenzioso con le Regole in merito alla rivendicazione del fabbricato, fa presente che si andrà ad affrontare in quel momento la questione;
- il Consigliere Cesco Resia Mirco chiede di sapere in base a quale titolo l'ATER ha trasferito al Comune il fabbricato;
- il Presidente risponde che il trasferimento ha avuto luogo in base ad una legge in quanto il fabbricato era stato costruito su un terreno intestato al Comune di San Pietro di Cadore;
- il Consigliere Casanova Borca Elisabetta fa notare che poi il terreno aveva cambiato proprietario e che era ritornato alla Regole con una sentenza, in base a quanto le risulta;
- il Presidente risponde che il terreno era al di fuori di quella sentenza; ribadisce che il fabbricato è del Comune di San Pietro di Cadore;
- il Consigliere Cesco Resia Mirco fa presente che a loro interessa di sapere di chi è il mappale su cui insiste il fabbricato; evidenzia al riguardo la necessità di accertarsi prima che vi sia un atto notarile da cui risulti che la particella interessata sia di proprietà del Comune;
- il Presidente ribadisce la proposta di alienare l'appartamento tenuto conto che vi è un cittadino che ne ha fatto richiesta e qualora una Regola rivendicasse diritti sul terreno, questo sarà oggetto di una trattazione futura;
- il Consigliere Cesco Resia Mirco osserva che, vista la non intenzione di tre dei quattro inquilini di acquistare la porzione a suo tempo assegnata, c'è il timore che il Comune debba accollarsi le spese di manutenzione straordinaria di un fabbricato che si trova in condizioni di vetustà;
- il Presidente risponde che il Comune di San Pietro di Cadore già oggi è obbligato alla manutenzione e pone la questione di cosa cambierebbe se si andasse a vendere un quarto del bene;
- il Consigliere Cesco Resia Mirco evidenzia la necessità di avere una "liberatoria" da parte delle Regole, trascritta presso gli uffici competenti, e di procedere solo successivamente alla vendita agli inquilini;
- il Consigliere Casanova Borca Elisabetta ribadisce l'opportunità di non ingenerare delle aspettative per la persona interessata;
- il Consigliere Cesco Resia Mirco fa nuovamente presente la necessità che vi sia un atto trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari a favore del Comune e che solo in questo caso è favorevole a quello che sta proponendo l'amministrazione;
- il Presidente sottolinea di essere favorevole ad accettare la proposta del richiedente l'appartamento ed avviare l'iter per realizzare il piano di vendita; qualora una Regola avanzasse qualche diritto sarà questione che andrà risolta in futuro;
- il Consigliere Cesco Resia Mirco chiede di sapere perché non si anticipi questa fase;
- il Presidente risponde che quando si vogliono risolvere i problemi da qualche parte bisogna iniziare; prima di procedere alle operazioni di votazione dà lettura della proposta di deliberazione agli atti;
- il Cesco Resia Mirco, prima che il Presidente termini la lettura della proposta di delibera, chiede che sia data lettura della relazione fatta dal responsabile dell'area tecnica del Comune e che venga allegata copia al



verbale della seduta odierna; questo perché ritiene che nella relazione vi siano elementi che possono servire a chiarire la situazione;

- il Presidente riprende la lettura della proposta di delibera ed in particolare della parte dispositiva della stessa; dà poi lettura della relazione dell'ufficio tecnico comunale dell'8 marzo 2019;
- il Consigliere Cesco Resia Mirco ribadisce le perplessità evidenziate in precedenza;
- il Presidente conferma quanto già detto a proposito del fatto che l'immobile è intestato al Comune di San Pietro di Cadore e che pertanto si procede con il piano di vendita; qualora la Regola di San Pietro intendesse far valere diritti sul terreno si andrà a risolvere la questione del terreno con la Regola stessa;
- il Consigliere Zampol Federica fa notare che la persona interessata può essere stata anche informata di questo e che la stessa può essere comunque d'accordo a comprare l'unità immobiliare;
- il Consigliere Cesco Resia Mirco prende atto di quanto detto dal Consigliere Zampol e rileva nuovamente che non ci siano le condizioni per proporre l'alienazione dell'immobile;
- il Presidente propone di votare a favore della proposta di delibera per le motivazioni già espresse nel corso del dibattito;
- il Consigliere Rezzadore Alessandra chiede di sapere se siano state interpellate le Regole;
- il Presidente risponde che le Regole sono aperte a qualsiasi soluzione;

Dato atto che al presente verbale, su richiesta del Consigliere Cesco Resia Mirco, viene allegata la apposita relazione dell'Ufficio Tecnico, già agli atti del Consiglio;

Posta in votazione dal Presidente la proposta di deliberazione agli atti;

Con n. 5 voti favorevoli e n. 3 contrari (Cesco Resia Mirco, Casanova Borca Elisabetta e Rezzadore Alessandra) su n. 8 presenti, voti espressi per alzata di mano;

D E L I B E R A

- 1) di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di approvare il piano vendita qui proposto, con i relativi allegati predisposti dall'Ufficio Tecnico, che prevede l'alienazione di n. 1 unità immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica, su fabbricato costruito negli anni 1968-69, pari al 25 % degli immobili ERP di proprietà del Comune che sono complessivamente n. 4;
- 3) di attestare che, ai sensi del comma 4 dell'art. 25 del Regolamento della Regione Veneto n. 4/2018, l'alloggio da alienare non è situato in zona di particolare pregio urbanistico;
- 4) di inviare la presente deliberazione alla Regione Veneto affinché, ai sensi della L.R. n. 39/2017 e del successivo Regolamento Regionale n. 4/2018, provveda ad autorizzare l'alienazione degli alloggi inseriti nel Piano di vendita, che avrà durata di 5 anni;
- 5) di incaricare gli uffici comunali competenti alla trasmissione di quanto necessario alla Regione del Veneto per il proseguo dell'ITER, dopo l'approvazione del piano vendita, di dare attuazione, ciascuno per la parte di competenza, alla vendita dell'immobile;
- 6) di dare atto che, successivamente al ricevimento della richiesta di acquisto, l'Ufficio Tecnico provvederà alla redazione di perizia di stima asseverata per la quantificazione del corretto e preciso importo di vendita dell'alloggio e dell'eventuale pertinenza;
- 7) di stabilire che i proventi derivanti dalla vendita delle unità immobiliari, pari alla somma presuntiva di € 33.000,00 come affermato in premessa, saranno utilizzati per interventi vari di manutenzione ordinaria e straordinaria e di recupero di fabbricati di proprietà comunale;

Successivamente, con n. 5 voti favorevoli e n. 3 contrari (Cesco Resia Mirco, Casanova Borca Elisabetta e Rezzadore Alessandra) su n. 8 presenti, voti espressi per alzata di mano, il presente provvedimento viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 stante l'urgenza di provvedere in merito.



IL PRESIDENTE
Casanova Consjer Manuel



IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. Giovanni Marino

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata all' Albo on-line del Comune il giorno 14.05.2021 ove vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Addì 14.05.2021

IL MESSO COMUNALE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Su conforme dichiarazione del messo comunale, si certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo on-line del Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal _____ ed è divenuta esecutiva dopo il decimo giorno (art. 134 - 3^a comma - D.Lgs 267/2000) in data _____

Addì _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. Giovanni MARINO