



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 10/57 DEL 11.2.2009

Oggetto: Legge 24 dicembre 1993 n. 560. Integrazione piano di vendita patrimonio abitativo pubblico. Approvazione della proposta dell'alienazione del patrimonio immobiliare dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA). Approvazione deliberazione del Consiglio di Amministrazione di AREA n. 70/2 del 17.9.2008.

L'Assessore dei Lavori Pubblici comunica che con deliberazione del C.d.A n. 70/2 del 17.9.2008 l'AREA ha proposto l'alienazione dell'intero patrimonio con l'esclusione degli immobili funzionali e strumentali alla sua attività. In particolare con la citata deliberazione è stata disposta la dismissione sia degli alloggi sia dei locali ad uso non residenziale. La deliberazione sopra citata è stata inviata alla Regione per l'attività di controllo di competenza.

A tale riguardo lo stesso Assessore riferisce che con la legge 24 dicembre 1993, n. 560 sono state dettate disposizioni in materia di alienazione del patrimonio abitativo pubblico ed assegnata alle Regioni la competenza a formulare, su proposta degli enti proprietari, i piani di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Lo stesso Assessore precisa che le disposizioni contenute nella citata legge sono state recepite formalmente dalla Regione, con modifiche, con la legge regionale 23 agosto 1995, n. 22 che ha contestualmente abrogato la legge regionale 10 giugno 1991, n. 17 concernente il "Programma regionale per la cessione del patrimonio abitativo degli enti pubblici e il reimpiego delle entrate finanziarie".

La legge 24 dicembre 1993, n. 560, in quanto recepita dalla legge regionale 23 agosto 1995, n. 22, è dunque, prosegue l'Assessore referente, la legge di riferimento della Regione per la regolamentazione delle alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Lo stesso Assessore rammenta che con la deliberazione n. 11/41 del 12 aprile 1994, la Giunta regionale ha approvato il primo Piano di vendita degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica e degli immobili ad uso non abitativo esistenti nel territorio regionale, facendo salva la facoltà di apportare eventuali adeguamenti ed integrazioni al Piano sulla base degli sviluppi e delle proposte degli enti proprietari.



Il Piano di vendita di cui alla sopra citata deliberazione ha subito modifiche ed integrazioni, sia per rispondere alle esigenze manifestate dagli enti proprietari, sia per ottemperare alla pronuncia del TAR Sardegna riguardante l'inserimento, fra gli alloggi vendibili, dei cosiddetti "alloggi ex INCIS militari". Tali integrazioni e modifiche sono state disposte con le deliberazioni della Giunta regionale n. 21/38 del 19.6.2001, n. 34/27 del 10.10.2001, n. 34/18 del 29.10.2002, n. 29/14 del 20.8.2003, n. 9/13 del 9.3.2005, n. 34/9 del 2.8.2006 e n. 21/39 del 29.5.2007, n. 13/13 del 4.3.2008, n. 13/14 del 4.3.2008, n. 53/2 del 9.10.2008.

L'Assessore riferisce che, con la deliberazione della Giunta regionale n. 36/14 del 1.7.2008 di approvazione del Bilancio di previsione 2008 di AREA è stato disposto, tra l'altro, di dare mandato all'Azienda di predisporre un nuovo piano di alienazione del patrimonio abitativo esteso a tutti gli alloggi di proprietà da offrire in vendita agli attuali assegnatari a canone sociale e a canone moderato, prevedendo particolari forme di agevolazione anche attraverso il credito agevolato.

Da qui, prosegue l'Assessore, la deliberazione n. 70/2 del 17.9.2008 con la quale l'AREA ha proposto l'alienazione dell'intero patrimonio con l'esclusione degli immobili funzionali e strumentali alla sua attività. In particolare con la citata deliberazione è stata disposta la dismissione sia degli alloggi sia dei locali ad uso non residenziale.

A tal riguardo, l'Assessore - riesaminata la questione alla luce delle disposizioni contenute nella legge n. 560/1993, recepita nell'ordinamento della Regione, come già riferito, con la L.R. 23 agosto 1995, n. 22 - ritiene che il programma di dismissione del patrimonio abitativo di AREA non possa superare, a termini di legge, la percentuale massima del 75% dell'intero patrimonio di proprietà prevista dalla legge n. 560/1993.

Per tali motivazioni lo stesso Assessore ritiene che la deliberazione del Consiglio di Amministrazione di AREA n. 70/2 del 17.9.2008 possa essere approvata limitando il piano di vendita al 75% del patrimonio dell'Azienda.

L'Assessore precisa, a tale riguardo, che scopo principale dell'alienazione degli immobili è la possibilità di reinvestimento in nuove costruzioni e in consistenti attività di recupero e adeguamento tecnologico del patrimonio abitativo ancora in proprietà di AREA, con una imponente opera di svecchiamento del patrimonio gestito. Pertanto ritiene opportuno predisporre un piano di vendita che preveda l'alienazione dei 3/4 del patrimonio dell'AREA, così come risulta dal prospetto allegato alla presente deliberazione, compresi gli immobili ad uso non residenziale.

Con riferimento agli immobili ad uso non residenziale, fino ad oggi esclusi dalla vendita per ragioni diverse, l'Assessore evidenzia che la loro alienazione determinerebbe, nel caso di locali commerciali, introiti ancora più consistenti, posto che il valore degli stessi in questo caso viene



stabilito in base ai prezzi di mercato. Pertanto, ritiene opportuno procedere all'alienazione dei locali ad uso non residenziale, presenti negli immobili ove almeno il 50% degli alloggi ERP risultino alienati.

In considerazione dell'urgenza della procedura di alienazione, legata tra l'altro, alla possibilità di ottenere in tempi brevi le risorse finanziarie per la programmazione di nuovi interventi costruttivi atti a soddisfare il fabbisogno abitativo, l'Assessore ritiene che, stante la vigenza in Sardegna della legge n. 560/1993 per il richiamo esplicito alla stessa legge operato dalla L.R. 23 agosto 1995, n. 22, i parametri relativi al valore degli immobili da alienare siano ancora quelli stabiliti dalla L. n. 560/1993, cui l'AREA dovrà attenersi nell'attuazione del programma di vendita.

L'Assessore fa presente che con la dismissione del 75% del patrimonio abitativo dell'AREA, calcolando il prezzo di vendita sulla rendita catastale decurtato di una percentuale dell'1% per ogni anno di vetustà, con un massimo del 20% in applicazione dei parametri della citata L. n. 560/1993, si prevede di ottenere un introito di circa 590 milioni di euro.

L'Assessore conferma, quindi, che la deliberazione del Consiglio di Amministrazione di AREA n. 70/2 del 17.9.2008 può essere approvata limitando il piano di vendita al 75% del patrimonio dell'Azienda stessa, ovvero a 18.100 alloggi – a fronte dei 22.937 previsti con la citata deliberazione - sul totale dei 24.144 alloggi che costituiscono oggi il patrimonio abitativo di AREA, autorizzando tuttavia l'Azienda, per ragioni di economicità, a proporre agli attuali 22.937 assegnatari degli alloggi individuati da AREA la cessione degli alloggi stessi.

Dovranno essere oggetto di espressa autorizzazione della Giunta regionale gli atti di vendita che riguardino alloggi che abbiano un valore di mercato sensibilmente più elevato rispetto al prezzo di cessione determinato ai sensi della legge n. 560/1993.

L'Assessore, in relazione alla proposta di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale e non formulata dall'Azienda regionale dell'edilizia abitativa con deliberazione del n. 70/2 del 17.9.2008, ritiene che la stessa proposta possa essere approvata con le precisazioni ed i limiti sopra descritti.

Tutto ciò premesso, la Giunta regionale, condividendo quanto rappresentato e proposto dall'Assessore dei Lavori Pubblici, constatato che il Direttore generale dell'Assessorato ha espresso parere favorevole di legittimità sulla proposta,

DELIBERA

- di approvare la delibera del Consiglio di Amministrazione di AREA n. 70/2 del 17.9.2008 e conseguentemente di modificare ed aggiornare il Piano regionale di vendita degli alloggi di



edilizia residenziale pubblica, così come approvato dalla Giunta regionale con la deliberazione n. 11/41 del 12 aprile 1994, e successivamente integrato con le deliberazioni n. 21/38 del 19.6.2001, n. 34/27 del 10.10.2001, n. 34/18 del 29.10.2002, n. 29/14 del 20.8.2003, n. 9/13 del 9.3.2005, n. 34/9 del 2.8.2006 e n. 21/39 del 29.5.2007, n. 13/13 del 4.3.2008, n. 13/14 del 4.3.2008, n. 53/2 del 9.10.2008, includendovi 18.100 alloggi di proprietà dell'AREA, tra quelli indicati nell'elenco allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

- di assicurare la permanenza negli alloggi agli attuali assegnatari che non dovessero accettare l'acquisto degli alloggi agli stessi assegnati;
- di autorizzare l'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa all'avvio delle procedure di vendita dei 18.100 alloggi, pari al 75% del patrimonio, inviando le proposte di cessione degli alloggi, per ragioni di economicità, a tutti gli attuali 22.937 assegnatari a canone sociale e a canone moderato, degli alloggi individuati da AREA nell'elenco allegato alla deliberazione n. 70/2 del 17.9.2008, e moderato con una presunzione di entrate pari ad € 590.000.000;
- di prevedere una espressa autorizzazione della Giunta regionale per gli atti di vendita che riguardino alloggi che abbiano un valore di mercato sensibilmente più elevato rispetto al prezzo di cessione determinato ai sensi della legge n. 560/1993;
- di autorizzare l'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa all'avvio delle procedure di vendita dei locali ad uso non residenziale, al prezzo di mercato sulla base del parere dell'Ufficio Tecnico Erariale presenti negli immobili ove almeno il 50% degli alloggi ERP risultino alienati.

Il Direttore Generale

Fulvio Dettori

Il Vicepresidente

Carlo Mannoni