

Approvate modalità attuative per alienazione e valorizzazione del patrimonio residenziale pubblico

20 Gennaio 2017

Facendo seguito alla [NEWS n. 1044/PB/ap del 7 luglio 2016](#), si informa che è stata pubblicata sul BURL, S.O., n. 2 del 10 gennaio 2017, la delibera di Giunta regionale n. 6072 del 29 dicembre 2016 recante *“Modalità attuative dell’alienazione e valorizzazione del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici ai sensi dell’art. 28 comma 1 della legge regionale 8 luglio 2016, N. 16 «Disciplina regionale dei servizi abitativi»”*.

La delibera costituisce l’attuazione di quanto previsto dal Titolo III, Capo II (artt. 28-31) della L.R. n. 16/2016 recante *“Disciplina regionale dei servizi abitativi”* e fornisce indicazioni operative ai Comuni e alle ALER per le attività di alienazione e valorizzazione del patrimonio residenziale di loro proprietà.

Della corposa delibera si sottolinea la definizione di:

Alienazione – si intende la vendita di parte del patrimonio residenziale pubblico, comprese le pertinenze degli alloggi (box, posti auto e quote di superfici Comuni), ivi compreso il conferimento con passaggio di proprietà ai Fondi immobiliari, nel caso in cui non sia immaginato il ritorno in possesso dell’unità da parte dell’ente proprietario. La L.R. 16/2016 prevede che possa essere alienato un numero di alloggi pari a un massimo del 5% del patrimonio di proprietà dell’Ente alla data del 27/7/2016.

Valorizzazione – si intendono le forme di utilizzo del patrimonio previste dalla L.R. 16/2016, così caratterizzate:

- devono produrre, come conseguenza principale e necessaria, un effettivo beneficio economico a favore dell’ente proprietario. In questo senso, il bene è sottratto, seppur temporaneamente, alla sua natura di servizio di interesse economico generale e diventa fonte di aumento e massimizzazione di rendita;
- la massimizzazione di rendita può essere conseguita:
- nel corso del processo di valorizzazione, attraverso l’aumento dei canoni di locazione effettivamente incassati dall’ente proprietario, al netto dei costi di gestione;
- al termine del processo di valorizzazione, attraverso l’aumento di valore attribuito al bene patrimoniale;
- attraverso entrambi gli strumenti.

Tali forme di utilizzo non prevedono comunque, come conseguenza finale, la cessione definitiva del bene immobiliare e devono avere **una durata massima di 15 anni**.

Le forme previste sono:

– **Locazione a canone agevolato**: qualunque tipologia di locazione per cui sia corrisposto un canone più elevato rispetto a quello applicato per i servizi abitativi pubblici. Tale canone non dovrebbe essere inferiore al 40% del canone di mercato abitualmente applicato nel contesto di riferimento.

- **Locazione nello stato di fatto:** locazione di alloggi che richiedono lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria per poter essere utilizzati. Tali lavori sono effettuati a cura del soggetto locatario e i relativi costi sono scontati dal canone di locazione.

- **Locazione a usi non residenziali:** qualunque utilizzo alternativo alla residenza che sia compatibile con l'eventuale presenza residua di alloggi.

Il provvedimento, inoltre, fornisce, in caso di alienazione, indicazioni per la determinazione del prezzo di vendita che deve essere fissato dall'ente proprietario tenendo conto dello stato di conservazione e delle possibilità trasformative dell'immobile, in relazione al valore di mercato. La responsabilità della determinazione del prezzo è in capo all'ente proprietario che individua **un professionista interno o esterno** alla propria organizzazione per la stesura della stima. La scelta della tecnica di stima e delle fonti a cui riferirsi per il confronto del valore a metro quadro di vendita e locazione **è libera** e di piena responsabilità dell'ente proprietario, **fermo restando il riferimento alla banca dati OMI, come valore di partenza**. La banca dati utilizzata deve essere riferita all'ultimo aggiornamento disponibile precedente alla data di predisposizione della stima.

Nelle prossime settimane sono previsti alcuni momenti informativi organizzati da Regione Lombardia, a livello territoriale, sui contenuti della delibera in oggetto: non appena a nostra conoscenza comunicheremo il calendario di tali incontri.

[27098-69_ALL-MODALITA ALIENAZIONE VALORIZ ALLOGGI PUBB.pdf](#)[Apri](#)