

Relazione finale sullo stato di attuazione del piano regionale di cessione anni 2015-2020

La legge regionale 22 gennaio 2014, n. 5: “Alienazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica (ERP) finalizzata alla razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio di ERP”, individua le condizioni e i criteri di alienabilità degli immobili di ERP, ai fini della formulazione del piano regionale di cessione degli stessi, che su proposta della Giunta regionale è stato approvato dal Consiglio regionale, per il quinquennio 2015-2020, con la deliberazione 3 marzo 2015, n. 16, e del quale si riportano in sintesi i dati relativi agli alloggi inseriti, alienabili ed alienati nell'allegata Tabella A.

Il suddetto piano di cessione ha infatti validità quinquennale (ex articolo 4, comma 2), ed è attuato dai Soggetti gestori mediante lotti annuali di vendita (ex articolo 4, comma 4).

Inoltre l'articolo 5, comma 1, della stessa legge prevede che a garanzia del mantenimento delle disponibilità del patrimonio di ERP e per l'economicità della gestione dello stesso, la quota annuale degli alloggi cedibili in ambito regionale non può superare il numero degli alloggi realizzati o recuperati, nello stesso ambito regionale, nell'anno precedente, secondo i dati risultanti dall'Osservatorio sociale regionale.

A seguito della raccolta dei dati relativi a tali alloggi, la Giunta regionale ha approvato le deliberazioni n. 435/2015, n. 642/2016, n. 493/2017, n. 616/2018, n. 531/2019 e n. 1106/2020, che danno atto del numero complessivo degli alloggi di ERP cedibili a livello regionale relativamente agli anni 2015-2020 (n. **1.547**), e che pertanto potranno ancora essere alienati, senza alcun limite temporale, per il numero totale rispettivamente risultante per ciascuno dei nove ambiti L.O.D.E. in cui è articolato il piano regionale di cessione, come di seguito riportato:

– L.O.D.E. di Arezzo	143 alloggi
– L.O.D.E. di Firenze	322 alloggi
– L.O.D.E. di Grosseto	124 alloggi
– L.O.D.E. di Lucca	254 alloggi
– L.O.D.E. di Massa Carrara	92 alloggi
– L.O.D.E. di Pisa	212 alloggi

– L.O.D.E. di Pistoia	134 alloggi
– L.O.D.E. di Prato	104 alloggi
– L.O.D.E. di Siena	162 alloggi
TOTALE ambito regionale	1.547 alloggi

In attuazione di quanto previsto all'articolo 12, comma 1, lett. b), che prevede la presentazione al Consiglio regionale di una relazione finale contenente i risultati ottenuti dall'attuazione dell'intero piano regionale di cessione, il Settore regionale competente ha provveduto, in data 18 ottobre 2021, a richiedere ai Soggetti gestori i dati aggiornati relativi allo stato di attuazione del suddetto piano.

A seguito di tale richiesta sono pervenute le comunicazioni da parte dei vari Soggetti gestori per i rispettivi ambiti territoriali L.O.D.E., come di seguito riportate.

Arezzo Casa S.p.A., con la nota prot. n. 17628 del 18/11/2021, dichiara che al momento il numero degli alloggi ceduti, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera a) (alloggi collocati in condomini misti), ed in particolare ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera a) (cioè posti in edifici nei quali la quota di proprietà pubblica è inferiore al 50%, ed inseriti nel Modello A1), è pari a **6**, e che l'importo complessivo dei proventi derivanti da tali vendite è pari a **€ 332.910**, con un prezzo medio di cessione degli stessi, determinato ai sensi dell'articolo 9, commi 1 e 2, pari a **€ 55.485**, a confronto con il valore medio normale di alloggi con analoghe caratteristiche pari a **€ 82.872**; dichiara inoltre che è stato venduto **1** alloggio non assegnato, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera b), (alloggi non assegnati degradati, inseriti nel Modello B), e che l'importo dei proventi derivanti dalla relativa procedura d'asta è di **€ 30.500**; dichiara infine che si stanno completando le istruttorie per la cessione di altri **4** alloggi (inseriti nel Modello A1).

Casa S.p.A., con la nota del 28/10/2021, dichiara che al momento il numero degli alloggi ceduti, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera a) (alloggi collocati in condomini misti), ed in particolare ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera a) (cioè posti in edifici nei quali la quota di proprietà pubblica è inferiore al 50%, ed inseriti nel Modello A1), è pari a **34**, e che l'importo complessivo dei proventi derivanti da tali vendite è pari a **€ 3.393.406**, con un prezzo medio di cessione degli stessi, determinato ai sensi dell'articolo 9, commi 1 e 2, pari a **€ 99.806**, a confronto con il valore medio normale di alloggi con analoghe caratteristiche pari a **€ 150.150**; dichiara inoltre che sono stati venduti **9** alloggi non assegnati, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera b), (alloggi non assegnati

degradati, inseriti nel Modello B), e che l'importo complessivo dei proventi derivanti dalle relative procedure d'asta è di € **1.529.757**; dichiara infine che sono prossimi alla stipula i contratti di compravendita di **6** alloggi e che si stanno completando le istruttorie per la cessione di **29** alloggi, per un totale complessivo di altri **35** alloggi assegnati (inseriti nel Modello A1).

E.P.G. S.p.A., con la nota prot. n. 13280 del 27/10/2021, dichiara che al momento il numero degli alloggi ceduti, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera a) (alloggi collocati in condomini misti), ed in particolare ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera a) (cioè posti in edifici nei quali la quota di proprietà pubblica è inferiore al 50%, ed inseriti nel Modello A1), è pari a **25**, e che l'importo complessivo dei proventi derivanti da tali vendite è pari a € **2.301.394**, con un prezzo medio di cessione degli stessi, determinato ai sensi dell'articolo 9, commi 1 e 2, pari a € **92.056**, a confronto con il valore medio normale di alloggi con analoghe caratteristiche pari a € **134.241**.

E.R.P. Lucca s.r.l., con la nota prot. n. 12624 del 02/11/2021, dichiara che al momento il numero degli alloggi ceduti, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera a) (alloggi collocati in condomini misti), ed in particolare ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera a) (cioè posti in edifici nei quali la quota di proprietà pubblica è inferiore al 50%, ed inseriti nel Modello A1), è pari a **21**, e che l'importo complessivo dei proventi derivanti da tali vendite è pari a € **1.677.018**, con un prezzo medio di cessione degli stessi, determinato ai sensi dell'articolo 9, commi 1 e 2, pari a € **79.858**, a confronto con il valore medio normale di alloggi con analoghe caratteristiche pari a € **128.425**.

E.R.P. Massa Carrara S.p.A., con la nota prot. n. 16842 del 22/10/2021, dichiara che al momento il numero degli alloggi ceduti, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera a) (alloggi collocati in condomini misti), ed in particolare ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera a) (cioè posti in edifici nei quali la quota di proprietà pubblica è inferiore al 50%, ed inseriti nel Modello A1), è pari a **41**, e che l'importo complessivo dei proventi derivanti da tali vendite è pari a € **2.894.593**, con un prezzo medio di cessione degli stessi, determinato ai sensi dell'articolo 9, commi 1 e 2, pari a € **70.600**, a confronto con il valore medio normale di alloggi con analoghe caratteristiche pari a € **112.354**; dichiara altresì che sono prossimi alla stipula i contratti di compravendita di **9** alloggi e che si stanno completando le istruttorie per la cessione di **3** alloggi, per un totale complessivo di altri **12** alloggi assegnati (inseriti nel Modello A1).

A.P.E.S. s.c.p.a., con la nota prot. n. 8109 del 29/10/2021, dichiara che al momento il numero degli alloggi ceduti, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera a) (alloggi collocati in condomini misti), ed

in particolare ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera a) (cioè posti in edifici nei quali la quota di proprietà pubblica è inferiore al 50%, ed inseriti nel Modello A1), è pari a **16**, e che l'importo complessivo dei proventi derivanti da tali vendite è pari a **€ 1.361.789**, con un prezzo medio di cessione degli stessi, determinato ai sensi dell'articolo 9, commi 1 e 2, pari a **€ 85.112**, a confronto con il valore medio normale di alloggi con analoghe caratteristiche pari a **€ 139.010**.

S.P.E.S. s.c.r.l., con la nota prot. n. 8075 del 11/11/2021, dichiara che al momento il numero degli alloggi ceduti, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera a) (alloggi collocati in condomini misti), ed in particolare ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera a) (cioè posti in edifici nei quali la quota di proprietà pubblica è inferiore al 50%, ed inseriti nel Modello A1), è pari a **2**, e che l'importo complessivo dei proventi derivanti da tali vendite è pari a **€ 151.560**, con un prezzo medio di cessione degli stessi, determinato ai sensi dell'articolo 9, commi 1 e 2, pari a **€ 75.780**, a confronto con il valore medio normale di alloggi con analoghe caratteristiche pari a **€ 126.300**; dichiara altresì che è prossimo alla stipula il contratto di compravendita di **1** altro alloggio (inserito nel Modello A1).

E.P.P. S.p.A., con la nota prot. n. 4539 del 02/11/2021, dichiara che al momento il numero degli alloggi ceduti, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera a) (alloggi collocati in condomini misti), ed in particolare ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera a) (cioè posti in edifici nei quali la quota di proprietà pubblica è inferiore al 50%, ed inseriti nel Modello A1), è pari a **7**, e che l'importo complessivo dei proventi derivanti da tali vendite è pari a **€ 512.185**, con un prezzo medio di cessione degli stessi, determinato ai sensi dell'articolo 9, commi 1 e 2, pari a **€ 73.169**, a confronto con il valore medio normale di alloggi con analoghe caratteristiche pari a **€ 121.947**.

Siena Casa S.p.A., con la nota prot. n. 6887 del 12/11/2021, dichiara che al momento il numero degli alloggi ceduti, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera a) (alloggi collocati in condomini misti), ed in particolare ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera a) (cioè posti in edifici nei quali la quota di proprietà pubblica è inferiore al 50%, ed inseriti nel Modello A1), è pari a **26**, e che l'importo complessivo dei proventi derivanti da tali vendite è pari a **€ 2.225.002**, con un prezzo medio di cessione degli stessi, determinato ai sensi dell'articolo 9, commi 1 e 2, pari a **€ 85.577**, a confronto con il valore medio normale di alloggi con analoghe caratteristiche pari a **€ 136.521**; dichiara altresì che sono prossimi alla stipula i contratti di compravendita di altri **2** alloggi (inseriti nel Modello A1).

N.B.

Modello A1 del piano regionale di cessione “Alloggi assegnati collocati in condomini misti con quota di proprietà pubblica inferiore al 50% (art. 3, comma 1, lett. a))”.

Modello B del piano regionale di cessione “Alloggi assegnati degradati e non assegnati (art. 2, comma 1, lett. b), e art. 2, comma 2, lett. a), b) e c))”.

Tabella A – Piano di cessione ex L.R. 5/2014 anni 2015-2020

L.O.D.E.	alloggi inseriti nel piano di vendita	alloggi cedibili anni 2015-2020 (ex art. 5)	alloggi ceduti ex art. 2, c. 1, lett. a)	proventi derivanti da alloggi ceduti ex art. 2, c. 1, lett. a), e art. 9, cc. 1 e 2	prezzo medio alloggi ceduti ex art. 2, c. 1, lett. a), e art. 9, cc.1 e 2	prezzo medio normale di mercato alloggi analoghi	alloggi ceduti ex art. 2, c. 2, lett. b)	proventi derivanti da alloggi ceduti ex art. 2, c. 2, lett. b), e art. 10, c. 1	proventi complessivi derivanti da alloggi ceduti
AREZZO	317	143	6	332.910	55.485	82.872	1	30.500	363.410
EMPOLESE (nessun alloggio in vendita)									
FIRENZE	1.414	322	34	3.393.406	99.806	150.150	9	1.529.757	4.923.163
GROSSETO	582	124	25	2.301.394	92.056	134.241			2.301.394
LIVORNO (non trasmesso)									
LUCCA	501	254	21	1.677.018	79.858	128.425			1.677.018
MASSA CARRARA	459	92	41	2.894.593	70.600	112.354			2.894.593
PISA	579	212	16	1.361.789	85.112	139.010			1.361.789
PISTOIA	270	134	2	151.560	75.780	126.300			151.560
PRATO	104	104	7	512.185	73.169	121.947			512.185
SIENA	228	162	26	2.225.002	85.577	136.521			2.225.002
TOTALE	4.454	1.547	178	14.849.857	79.716	125.758	10	1.560.257	16.410.114