

# ISTITUZIONI PUBBLICHE DI ASSISTENZA VENEZIANE I.P.A.V.

## LA PROMOZIONE DELLA RESIDENZIALITÀ NEL COMUNE DI VENEZIA

RILANCIARE LE POLITICHE PUBBLICHE PER L'ABITARE

25.10.2022 I.U.A.V.



## CHI E' I.P.A.V.



- **I.P.A.V. è un'I.P.A.B.** ovvero un'Istituzione Pubblica di Beneficenza ed Assistenza **operante nel Comune di Venezia;**
- L'ente assicura servizi, prestazioni ed azioni aventi come scopo la prevenzione del disagio sociale a favore di anziani, disabili, minori, giovani adulti, persone e famiglie in difficoltà;
- **I.P.A.V. sostiene altresì le famiglie nella ricerca di soluzioni abitative,** attraverso l'impiego di parte del proprio patrimonio immobiliare, e attraverso la concessione di agevolazioni e sostegni per l'accesso alla residenza da parte delle famiglie;

° I.P.A.V. è un'I.P.A.B. ovvero un'Istituzione Pubblica di Beneficenza ed Assistenza operante nel Comune di Venezia;

° L'ente assicura servizi, prestazioni ed azioni aventi come scopo la prevenzione del disagio sociale a favore di anziani, disabili, minori, giovani adulti, persone e famiglie in difficoltà;

° I.P.A.V. sostiene altresì le famiglie nella ricerca di soluzioni abitative, attraverso l'impiego di parte del proprio patrimonio immobiliare, e attraverso la concessione di agevolazioni e sostegni per l'accesso alla residenza da parte delle famiglie;

## LE I.P.A.B.: IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO



- **La disciplina delle I.P.A.B.** trae origine dalla l. 6972/1890 (c.d. L. Crispi), che ha reso pubbliche le istituzioni private aventi fini assistenziali (le c.d. opere pie), sorte soprattutto grazie ai lasciti dei privati;
- Successivamente il Legislatore è intervenuto, con il d.lgs. 207/2001 prevedendo **la trasformazione delle I.P.A.B.** in aziende di servizi alla persona o in persone giuridiche di diritto privato - associazioni o fondazioni - abrogando la precedente legislazione e mettendo in capo alle Regioni le modalità di trasformazione delle IPAB tramite l'emanazione di normative regionali;
- La nostra Regione non ha ancora emesso tale normativa;

## I.P.A.V. – IL SUO PATRIMONIO IMMOBILIARE



- Per la realizzazione delle sue finalità I.P.A.V. si avvale esclusivamente dei corrispettivi dei servizi erogati e delle rendite del suo patrimonio;
- Il **patrimonio immobiliare di I.P.A.V.** è costituita da circa 850 immobili, di cui 590 a destinazione abitativa, 210 a destinazione diversa da quella abitativa e 50 aree agricole.
- Dal proprio patrimonio immobiliare l'Ente ricava circa il 25% delle risorse economiche necessarie per finanziare la sua azione assistenziale e, in quest'ottica deve tendere a massimizzare la redditività del proprio patrimonio.

## LA NORMATIVA INTEMA DI LOCAZIONI (1)



- IPAV è a tutt'oggi assoggettata ad un **quadro normativo molto articolato ed eterogeneo**.
- L'attività è fondata principalmente su **norme civilistiche**, (la l. 392/1978 e, la l. 431/1998), affiancate da una serie di **principi pubblicistici** (art. 26 del r.d. 6932/1890 che ammetteva tra l'altro la trattativa privata) – da ultimo delineati dall'**art. 4 del d.lgs. 50/2016**, come modificato dal d.lgs. 56/2017.

## LA NORMATIVA IN TEMA DI LOCAZIONI (2)

- Vi è perciò è la **necessità di coordinare il quadro normativo privatistico con i principi pubblicistici** oggi sanciti dall'art. 4 del d.lgs. 50/2016, laddove prevede che *«L'affidamento [...] dei contratti attivi, esclusi, in tutto o in parte, dall'ambito di applicazione oggettiva del presente codice, avviene nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica».*

## I.P.A.V. – IL REGOLAMENTO RELATIVO ALLE LOCAZIONI

- Per l'accesso e la permanenza negli immobili di sua proprietà l'Ente si è dotato di un **Regolamento** per il quale, a gennaio 2022, è stato disposto l'avvio di un procedimento di **revisione e modifica** in un'ottica di andare incontro alle esigenze dell'inquilinato, promuovendo la residenzialità nel Centro storico di Venezia;
- E' stato perciò **attivato un tavolo tecnico a cui ha partecipato il S.U.I.** e i suoi legali, oltre alla dirigenza dell'Ente, al fine di trovare un contemperamento tra le suddette esigenze e la massimizzazione della redditività degli immobili richiesta dalla norma e dalle esigenze di bilancio dell'Ente;

## I.P.A.V. - IL NUOVO REGOLAMENTO



# LOCAZIONI IN ESSERE

# NOVITA' INTRODOTTE



- Le principali modifiche apportate al Regolamento, hanno determinato la modifica dell'art.9, in ossequio alla mission statutaria dell'Ente al fine di:
  - ✓ agevolare la permanenza all'interno degli immobili ad uso residenziale di inquilini in possesso di particolari condizioni di fragilità o di capacità economica;
  - ✓ contemperare le esigenze dell'amministrazione - tese a garantire redditività degli immobili e deflazione del contenzioso - e quelle del conduttore uscente di proseguire il rapporto di locazione tramite il riconoscimento del diritto di prelazione;

## L'ART. 9 DEL REGOLAMENTO (1)

- Per le locazioni già in essere si è adottato, al posto dell'esperimento della gara pubblica aperta ad ogni scadenza contrattuale successiva alla prima, il rinnovo dei contratti di locazione ancorato all'ISEE o a particolari condizioni del nucleo familiare che detiene l'immobile;
- Tale possibilità è stata prevista considerando che l'art. 4 del D.Lgs. N. 50/2016 riguarda senz'altro l'affidamento di nuovi contratti attivi ma non eventuali rinegoziazioni dei contratti attivi in essere che devono dunque svolgersi nel rispetto delle norme civilistiche vigenti;

## L'ART. 9 DEL REGOLAMENTO (2)



- I.P.A.V. ha previsto la possibilità di procedere al rinnovo del contratto di locazione ad uso abitativo, al medesimo canone, per nuclei familiari che versano in particolari condizioni:
  - i. soggetti disabili;
  - ii. ultrasessantacinquenni senza altre proprietà immobiliari;
  - iii. soggetti con ISEE inferiore ad € 20.000,00;
  - iv. famiglie con minori senza altre proprietà immobiliari.
- Per i nuclei con ISEE fra € 20.000,00 ed € 30.000,00 e fra € 30.000,00 ed € 40.000,00 si è prevista comunque la possibilità di non disdettare il contratto di locazione alla scadenza successiva alla prima e di procedere alla rinegoziazione differenziata a seconda delle fasce di ISEE (sempre in base agli Accordi Territoriali);

## L'ART. 9 DEL REGOLAMENTO (3)

- I nuclei con ISEE sopra gli € 40.000,00, ricevono disdetta e il canone viene rideterminato a seguito di gara di evidenza pubblica (artt. 3 e ss. Regolamento);
- Il conduttore uscente non risultato aggiudicatario dell'immobile, potrà esercitare, entro quindici giorni, il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario.
- Per i contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo, come previsto dall'art. 40 della L. n. 392/1978, il conduttore potrà esercitare il diritto di prelazione nei termini e con le modalità previste dalla legge.”

# GRAZIE PER L'ATTENZIONE!



## RILANCIARE LE POLITICHE PUBBLICHE PER L'ABITARE

25.10.2022 I.U.A.V.



### I.P.A.V.

Istituzioni Pubbliche di Assistenza Veneziane  
San Marco 4301 Venezia  
[www.ipav.it](http://www.ipav.it) - [info@ipav.it](mailto:info@ipav.it) - [info@pec.ipav.it](mailto:info@pec.ipav.it)

