



Il Commissario Straordinario

**DELIBERA COMMISSARIALE N. 11 DEL 14 febbraio 2017**

Oggetto: sostituzione nel Piano di Vendita ex art. 48 L.R. 28-12-2006 n. 27 degli Alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica dell'ATER della Provincia di Roma, approvato dalla Regione Lazio con Delibere di Giunta Regionale n. 430/2007 e n. 207/2010 di n. 985 unità immobiliari realizzate in regime di diritto di superficie con n. 985 unità immobiliari ex erariali acquisite ai sensi delle leggi n. 449/1997 e n. 388/2000.

Il Commissario Straordinario

**VISTO** il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00221 del 9 novembre 2016 con il quale è stato nominato Commissario Straordinario dell'ATER della Provincia di Roma "con i poteri del Presidente e del Consiglio di Amministrazione";

**VISTA** la Legge Regionale n. 30 del 3 settembre 2002 recante "l'Ordinamento degli enti regionali operanti in materia di edilizia residenziale pubblica" che ha trasformato l'I.A.C.P. della provincia di Roma in Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale pubblica della provincia di Roma (art. 2, comma 1, lett. b);

**VISTA** la Legge Regionale n. 1 dell'11 Novembre 2004, "Nuovo Statuto della Regione Lazio";

**VISTO** lo Statuto dell'ATER della Provincia di Roma approvato con D.G.R. n. 380 del 25.03.2005, modificato con D.G.R. n. 603 del 30.06.2005 e n. 196 del 10.04.2006, e aggiornato con delibera del C.d.A. n. 2/7 del 19.12.2012, e con Delibere Commissariali n.30 del 25.07.2014 e n.32 del 06.08.2014;

**VISTO** l'art. 48 della L.R. 28-12-2006 n.27 disciplinante l'alienazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica destinati all'assistenza abitativa;

**PREMESSO CHE :**

- l'ATER della Provincia di Roma, avente competenza sull'ambito territoriale di cui all'art. 2, comma 2, della L.R. n.30/2002, con Delibera del Consiglio di Amministrazione del 21.12.2006 approvava il piano per il risanamento aziendale per il riequilibrio dei conti;
- la Regione Lazio con Delibere di Giunta Regionale n. 430 del 19.6.2007 e n. 207 del 22-3-2010, approvava rispettivamente il Piano di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e la modifica e l'integrazione al suddetto Piano di vendita, redatti in conformità all'art. 48 della L.R. n. 27/2006, per complessivi n. 4382 alloggi;

- alla data della formulazione del piano di vendita originario, la consistenza del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà dell' ATER della Provincia di Roma, come già riportato nel Piano industriale per il risanamento economico e finanziario, era determinato in n.10.087 unità immobiliari;
- l'ATER della Provincia di Roma nella prima fase di attuazione del piano di cessione approvato con Delibere di Giunta Regionale n. 430/2007 e n. 207/2010, ha alienato n. 605 unità immobiliari di E.R.P.;
- con l'introduzione della L.R. 28-6-2013 n. 4 art. 21 comma 7, che ha disposto:
 

*“ Alla lettera d-bis), del comma 2, dell'articolo 10 della legge regionale 6 agosto 1999, n. 12 (Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica) e successive modifiche, dopo le parole: “legge 23 dicembre 2000, n. 388” sono aggiunte le seguenti: “purché non realizzati od acquistati o recuperati a totale carico o con il contributo o con il concorso dello Stato, della Regione e degli enti locali”,*
- le unità immobiliari acquisite dall'Azienda ai sensi delle leggi n. 449/1997 e n. 388/2000 sono state reinserite nel patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica destinato all'assistenza abitativa;

#### **TENUTO CONTO CHE :**

- elemento essenziale del sopracitato piano era l'azione rivolta all'attuazione e alla concretizzazione del programma finalizzato alla cessione di una quota non superiore al 30% del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica dell'Azienda come fissato dal comma 3 art. 48 della L.R. 26-12-2006;
- nel piano di vendita approvato con le citate delibere di Giunta Regionale, il numero di alloggi dichiarato che l'Azienda aveva in animo di alienare è pari a 2977, quindi ricompreso nel predetto limite del 30% del patrimonio edilizio disponibile (pari a 3026 alloggi);
- le azioni rivolte all'abbattimento dell'esposizione debitoria, al risanamento aziendale e alla esecuzione degli interventi manutentivi e di adeguamento normativo indispensabili a garantire la sicurezza e la salubrità delle unità immobiliari facenti parte del patrimonio immobiliare dell'Azienda, previste negli strumenti di programmazione economica, finanziaria e tecnica approvati, sono in larga percentuale direttamente correlate agli incassi derivanti dalla cessione di una quota del patrimonio di E.R.P. dell'Azienda;
- relativamente alla cessione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica realizzato in regime di diritto di superficie continuano a persistere notevoli difficoltà riconducibili alla mancata stipula da parte dell'ex IACP delle convenzioni ex art. 35 legge 865/71 con i comuni competenti territorialmente, correlate in taluni casi anche al mancato perfezionamento delle procedure di esproprio, agli esponenziali valori attribuiti alle aree edificatorie in seguito alle

## **CONSIDERATO CHE :**

- l'Azienda con nota prot. 0014089 del 24-11-2016 ha trasmesso per l'approvazione, alla Direzione Regionale Infrastrutture e Politiche Abitative della Regione Lazio l'integrazione al piano di vendita già approvato con D.G.R. n. 430/2007 e n. 207/2010;
- la Direzione Regionale Infrastrutture e Politiche Abitative con nota prot. 053966 del 02-02-2017 ha chiesto all'ATER della Provincia di Roma di voler chiarire la natura integrativa o meramente sostitutiva della modifica al piano di vendita;
- con specifico riferimento alle motivazioni, agli elementi e ai dati sopra indicati, l'Azienda ritiene necessario procedere alla mera sostituzione nel piano di vendita approvato con Delibere di Giunta Regionale n. 430/2007 e n. 207/2010 di n. 985 unità immobiliari realizzate in regime di diritto di superficie con un egual numero di unità immobiliari acquisite ai sensi delle leggi n. 449/1997 e n. 388/2000, di cui l'ATER della Provincia di Roma ha la proprietà piena e per le quali si può in tempi brevi procedere all'inoltro delle proposte di acquisto agli aventi diritto;
- la sostituzione delle unità immobiliari sopra descritta è indispensabile per indirizzare verso l'Azienda flussi di cassa fondamentali per poter sostenere l'azione di riduzione dell'esposizione debitoria, per poter continuare a erogare all'utenza i servizi essenziali quali energia elettrica, acqua, gas e garantire la sicurezza negli stabili scongiurando danni a persone e a cose;
- i proventi derivanti dall'alienazione di una quota di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica rappresentano un elemento essenziale del programma per sostenere i piani aziendali economici e tecnici rivolti a dare maggiore stabilità all'Azienda e a migliorare l'efficienza e l'efficacia della propria attività istituzionale;
- il numero delle unità immobiliari, di cui all'allegato "III" parte integrante ed essenziale del presente atto, facenti parte del piano di vendite approvato con Delibere di Giunta Regionale n.430/2007 e n.207/2010, depurato degli alloggi venduti, (605) e dei 985 alloggi che si intende stralciare dal piano è pari a n. 2.792 (4.382 – 605 – 985);
- lo stralcio dal piano di vendita delle 985 unità immobiliari di cui all'allegato "II" e l'inserimento nel piano medesimo delle n. 985 unità immobiliari ex erariali di cui all'allegato "IV" non comporta la variazione della consistenza numerica degli alloggi compresi nel piano di vendita originario;

Acquisito il parere del Direttore Generale espresso con nota n. 163 del 09.02.2017;

intervenute sentenze della Corte Costituzionale n. 5/1980 e n. 223/1983 nonché agli ostacoli tecnici e burocratici incontrati nel reperimento della documentazione e degli atti a quasi quaranta anni dall'avvenuta edificazione degli immobili;

- al fine di garantire il funzionamento dell'Azienda, il suo equilibrio economico e finanziario e l'erogazione dei servizi all'utenza è necessario assicurare i flussi di cassa attesi dagli strumenti di programmazione economica;

#### **VERIFICATO CHE**

- a fronte del piano di vendita già approvato con Delibere di Giunta Regionale n. 430/2007 e n. 207/2010, sono stati alienati solo n. 605 alloggi;
- il numero delle unità immobiliari, di cui all'allegato "I" parte integrante ed essenziale del presente atto, facenti parte del piano di vendite approvato con Delibere di Giunta Regionale n.430/2007 e n.207/2010, depurato degli alloggi venduti, è pari a n. 3.777 (4.382 - 605);
- relativamente ad una consistente quota parte delle unità immobiliari comprese negli edifici riportati nell'allegato "II", parte integrante ed essenziale del presente atto, permangono problematiche di natura tecnica, amministrativa ed economica che impediscono la stipula, in tempi compatibili con le esigenze di cassa dell'Azienda, delle corrispondenti convenzioni ex art. 35 legge 865/71, disciplinanti la concessione in diritto di superficie delle aree oggetto di edificazione;
- per la parte restante è stata accertata una consistente morosità ancorché un gran numero di alloggi occupati senza titolo;
- tali condizioni non consentono la previsione per detti alloggi di una ragionevole probabile alienazione provocando un forte rallentamento della fase attuativa del piano di vendita dal quale sono attese le risorse per il risanamento economico e finanziario dell'Azienda;

#### **RITENUTO CHE**

- al fine di superare gli elementi ostativi che non consentono una pronta attuazione del piano di vendita è necessario procedere alla mera sostituzione nel predetto piano delle 985 unità immobiliari realizzate in regime di diritto di superficie per le quali permangono le problematiche sopra evidenziate;
- sia possibile procedere alla predetta sostituzione, la quale non determina modifiche alla consistenza numerica del patrimonio di ERP avviato alla vendita e alla percentuale di alloggi che si intende alienare, mediante:
  - a. lo stralcio dal piano di vendita delle anzidette 985 unità immobiliari riportate nell'allegato "II";
  - b. l'inserimento in sostituzione nel predetto piano di vendita di altrettante n. 985 unità immobiliari ex erariali di cui all'allegato "IV" parte integrale ed essenziale del presente atto, acquisite dall'Azienda ai sensi delle leggi n. 449/1997 e n. 388/2000;

**P.Q.M.**  
**DELIBERA**

- di mantenere nel piano vendita i 2792 ( 4382 – 605 alloggi venduti – 985 alloggi stralciati di cui allegato "II") alloggi già facenti parte del piano di cessione approvato con Delibere di Giunta Regionale n. 430/2007 e n. 207/2010 di cui all'allegato "I" al presente atto, relativamente ai quali non è ancora stato esercitato il diritto all'acquisto o non è stato ancora possibile inviare le offerte di acquisto per le note problematiche inerenti la stipula con i comuni delle convenzioni ex art. 35 legge 865/71 disciplinanti la concessione in diritto di superficie delle aree edificatorie;
- di stralciare dal piano di vendita approvato con Delibere di Giunta Regionale n. 430/2007 e n. 207/2010 le 985 unità immobiliari di cui all'allegato "II " al presente atto comprese in quei fabbricati realizzati in regime di diritto di superficie per i quali o permangono problematiche di natura tecnica, amministrativa ed economica che impediscono la stipula delle corrispondenti convenzioni ex art. 35 legge 865/71, disciplinanti la concessione in diritto di superficie delle aree oggetto di edificazione e l'avvio delle procedure di alienazione o è stata accertata una diffusa presenza dei fenomeni inerenti la morosità e l'occupazione senza titolo;
- di sostituire le unità immobiliari riportate nell'allegato "II" con le 985 unità immobiliari ex erariali acquisite ai sensi delle leggi n. 449/1997 e n. 388/2000, che presentano caratteristiche di pronta vendibilità, riportate e individuate per singola unità negli allegati "IV" e "V" al presente atto;
- di confermare che il numero degli alloggi che saranno complessivamente ceduti, in osservanza della L.R. n. 27/2006 art. 48, non supererà, in ogni caso, le complessive 2.977 unità immobiliari, già riportate nelle D.G.R. n. 430/2007 e 207/2010 di approvazione del piano di vendita;
- di precisare che l'inserimento nel piano di vendita dei singoli alloggi non costituisce obbligo di procedere alla cessione degli stessi fermo restando la discrezionalità dell'Azienda di poter concretamente individuare gli alloggi che verranno effettivamente posti in vendita previa formale offerta di acquisto ai sensi di legge;
- di autorizzare gli uffici del Servizio Gestione Immobili, una volta approvata la presente delibera, ad inoltrare le offerte di acquisto agli aventi diritto comunicando il prezzo di cessione degli alloggi unitamente ai dati catastali ed alle modalità con cui potranno manifestare la volontà di acquistare il proprio alloggio entro due mesi dalla data di formale comunicazione da parte dell'Azienda, come previsto dal comma 9 dell'art. 48 citato;

**DI APPROVARE ESPRESSAMENTE:**

- l'Allegato "I" contenente l'elenco degli alloggi inseriti nel piano di vendita approvato con Delibere di Giunta Regionale n.430/2007 e n.207/2010, depurato delle n. 605 unità immobiliari vendute;
- l'Allegato "II" contenente l'elenco delle 985 unità immobiliari che vengono stralciate dal piano di vendita;

- l'Allegato "III" contenente l'elenco degli alloggi inseriti nel piano di vendita approvato con Delibere di Giunta Regionale n.430/2007 e n.207/2010, depurato delle n. 605 unità immobiliari vendute e delle 985 unità immobiliari che si intendono stralciare;
- l' Allegato "IV" contenente l'elenco delle 985 unità immobiliari ex erariali acquisite dall'ATER della Provincia di Roma ai sensi delle leggi 449/1997 e n. 388/2000 che sostituiscono nel piano di cessione quelle riportate nell'allegato "II" che vengono stralciate;
- l' Allegato "V" contenente l'individuazione puntuale dei singoli alloggi ex erariali acquisiti ai sensi delle leggi 449/1997 e n. 388/2000 che sostituiscono nel piano di cessione quelle riportate nell'allegato "II" ;
- l'allegato "VI" contenente l'elenco complessivo degli alloggi facenti parte del piano di vendita in seguito all'avvenuta sostituzione delle 985 unità immobiliari già facenti parte del piano di cessione approvato con delibere di giunta regionale n. 430/2007 e n. 207/2010;

**DI REVOCARE** la Deliberazione Commissariale n. 29 del 23-11-2016 riguardante l'integrazione al Piano di Vendita ex art. 48 L.R. 28-12-2006 n. 27 degli Alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica dell'ATER della Provincia di Roma, approvato dalla Regione Lazio con Delibere di Giunta Regionale n. 430/2007 e n. 207/2010.

**DI INVIARE** la presente Deliberazione Commissariale - riguardante la sostituzione nel Piano di Vendita ex art.48 L.R. 28/12/2006 n. 27 degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica dell'ATER della Provincia di Roma, approvato dalla Regione Lazio con Delibere di Giunta Regionale n. 430/2007 e n. 207/2010 di n. 985 unità immobiliari realizzate in regime di diritto di superficie con n. 985 unità immobiliari ex erariali acquisite ai sensi delle leggi n. 449/1997 e n. 388/2000 - alla Regione Lazio, Direzione Regionale Infrastrutture Ambiente e Politiche Abitative, ai fini dell'approvazione;

La presente deliberazione diverrà esecutiva dopo l'intervenuta approvazione da parte della Regione Lazio.

Manda alla Direzione Generale per la pubblicazione della presente delibera sul sito web dell'Azienda.

Il Commissario Straordinario  
Giuseppe Pititto