

Il Commissario Straordinario

DELIBERA COMMISSARIALE N. 21 DEL 12.09.18 settembre 2018

Oggetto: art.48 comma 5 della L.R. 28 dicembre 2006 n. 27 testo vigente. Prezzo di cessione degli Alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica. Modifica e integrazione della Delibera Commissariale n. 1 del 03 gennaio 2018 recante *"Approvazione moltiplicatore da applicare alle rendite catastali al fine dell'adeguamento del prezzo di cessione degli alloggi di E.R.P. acquisiti dall'ATER della Provincia di Roma ai sensi delle leggi n. 449/1997 e n. 388/2000"*.

Il Commissario Straordinario

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

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);

VISTO il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00205 del 8 agosto 2018 con il quale è stato nominato Commissario Straordinario dell'ATER della Provincia di Roma per l'ordinaria e straordinaria amministrazione;

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, n.32 del 06.08.2014 e n. 49 del 23.04.2015;

VISTO l'art. 48 della L.R. 28-12-2006 n.27 nel testo vigente a seguito delle successive modifiche e integrazioni, disciplinante l'alienazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica destinati all'assistenza abitativa;

PREMESSO CHE:

- la Regione Lazio con Delibere di Giunta Regionale n. 430 del 19.6.2007 e n. 207 del 22-3-2010, ha approvato 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;
- la Regione Lazio con Delibera di Giunta Regionale n. 553 del 12.9.2017 ha approvato la sostituzione 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;

- con Delibera del Commissario Straordinario n. 1 del 03 gennaio 2018 sono stati approvati i moltiplicatori da applicare alle rendite catastali al fine dell'adeguamento del prezzo di cessione degli alloggi di E.R.P.;

TENUTO CONTO CHE:

- la sostituzione nel piano di vendita, approvato con Delibere di Giunta Regionale n. 430 del 19.6.2007 e n. 207 del 22-3-2010, di n. 985 unità immobiliari realizzate in regime di diritto di superficie con n. 985 unità immobiliari acquisite ai sensi delle leggi n. 449/1997 e n. 388/2000 è stata effettuata dall'Azienda al fine di favorire la generazione delle risorse economiche e dei flussi di cassa indispensabili per l'abbattimento dell'esposizione debitoria e per garantire la conservazione e la sicurezza del patrimonio immobiliare gestito;
- il comma 5 dell'art. 48, rimettendo all'Ente proprietario la determinazione del moltiplicatore con motivata deliberazione, deve intendersi quale normativa integrativa della procedura prevista dall'art. 48;
- lo stesso comma 5 dell'art. 48 individua un preciso criterio di ripartizione di competenze, in ragione del quale il potere di determinazione dei moltiplicatori viene riservato alla autonomia gestionale dell'Azienda, e alla sua discrezionalità amministrativa, vincolata essenzialmente alle norme che sovrintendono i propri poteri di gestione del patrimonio e che regolano il raggiungimento di propri fini istituzionali e tra questi, in primis, il risanamento economico dell'Azienda;
- il moltiplicatore medesimo è pertanto suscettibile di variazione, nell'ambito del range 100- 150, qualora l'Ente proprietario valuti la necessità di adeguare i prezzi di cessione delle unità immobiliari;
- il moltiplicatore viene quindi determinato con autonomo atto deliberativo dell'Azienda, non incluso organicamente in alcun superiore atto normativo regionale avente rispetto ad esso natura autorizzatoria o ricettiva, essendo stato il piano regionale di vendita deliberato esclusivamente in relazione alla specificazione delle unità immobiliari oggetto del progetto di alienazione in proprietà ai rispettivi assegnatari o ad altri aventi diritto in base alla normativa vigente;

PRESO ATTO CHE:

- nella prima fase di attuazione del piano di vendita approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Giunta Regionale n. 553 del 12.9.2017 è stata riscontrata una percentuale di adesione all'acquisto pari al 22,00%, al di sotto pertanto del valore atteso dagli strumenti di programmazione, necessario al raggiungimento degli obiettivi tecnici ed economici dell'Azienda;
- il patrimonio ex erariale posto in vendita, realizzato nell'immediato dopoguerra in attuazione delle leggi speciali n. 261/1947 e n. 640/1954 per sopperire a particolari esigenze abitative, presenta caratteristiche costruttive e una vetustà che impongono continui interventi manutentivi i cui costi gravano direttamente e in misura rilevante sui conti aziendali;

- la Direzione Generale dell'Azienda ha intrattenuto diversi incontri con le organizzazioni sindacali degli inquilini nei quali è emerso l'interesse all'acquisto e sono state indicati taluni aspetti che avrebbero dato impulso alle vendite;

RITENUTO CHE:

- allo scopo di evitare il generarsi di ulteriori condomini misti con maggioranza di millesimi di proprietà dell'ATER della Provincia, i quali presentano notevoli difficoltà di gestione, è necessario dare un ulteriore impulso alle vendite anche mediante l'introduzione di forme che incentivino i soggetti aventi diritto ad acquistare dette unità immobiliari;
- lo specifico quadro normativo rende legittimo che l'Azienda proprietaria, in ragione dei propri fini istituzionali, amministrativi, tecnici ed economici, nel rispetto dei diritti quesiti eventualmente esistenti in capo a terzi, possa in esercizio del proprio potere di intervento in autotutela, intervenire nuovamente con propria autonoma delibera sulla determinazione dei moltiplicatori da applicare alle rendite catastali;
- si debba tener conto che la cessione delle unità immobiliari di Edilizia Residenziale Pubblica è comunque rivolta a nuclei familiari disagiati aventi limitate disponibilità finanziarie e difficoltà di accesso al credito;
- la Direzione Generale esprime il proprio parere favorevole sottoscrivendo il presente atto come segue:


Il Direttore Generale
Ing. Nazzareno Mannino

Viste le motivazioni in narrativa che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

DELIBERA

- di stabilire nel valore di 150 (centocinquanta) il moltiplicatore di cui al comma 5 dell'art. 48 della L.R. n. 27 del 28-12-2006 testo vigente, da applicare alle rendite catastali ai fini della determinazione del prezzo di cessione delle unità immobiliari (alloggi) comprese nel piano di vendita quale risultante a seguito delle approvazioni della Regione Lazio con Delibere di Giunta Regionale n. 430 del 19.06.2007, n. 207 del 22.03.2010 e n. 553 del 12.09.2017, comprese quelle per le quali non sia stato esercitato il diritto all'acquisto, o per le quali sia stata richiesta la riattivazione della pratica o per le quali la proposta di vendita/acquisto non sia stata inoltrata per morosità o per mancanza del titolo all'acquisto come disciplinato dal comma 4 dell'art. 48 della L.R. n. 27/2006 testo vigente;

- nel caso in cui nel medesimo stabile venga congiuntamente manifestata una adesione all'acquisto pari al 100% delle unità immobiliari vendibili, corrispondenti al numero di alloggi presenti nello stabile al netto di quelli già venduti e di quelli occupati abusivamente, avvalorata dal versamento dei diritti di istruttoria, dal versamento di un acconto pari al 10% del prezzo di cessione e da una dichiarazione di impegno al trasferimento in proprietà con un unico contestuale atto notarile riguardante il predetto 100% di unità immobiliare, il moltiplicatore di cui al comma 5 dell'art. 48 della L.R. n. 27 del 28-12-2006 testo vigente, da applicare alle rendite catastali, è fissato a 120 (centoventi);
- nel caso in cui nel medesimo stabile venga congiuntamente manifestata una adesione all'acquisto pari ad almeno il 50% delle unità immobiliari vendibili, corrispondenti al numero di alloggi presenti nello stabile al netto di quelli già venduti e di quelli occupati abusivamente, avvalorata dal versamento dei diritti di istruttoria, dal versamento di un acconto pari al 10% del prezzo di cessione e da una dichiarazione di impegno al trasferimento in proprietà con un unico atto notarile riguardante il predetto 50% di unità immobiliare, il moltiplicatore di cui al comma 5 dell'art. 48 della L.R. n. 27 del 28-12-2006 testo vigente, da applicare alle rendite catastali, è fissato a 135 (centotrentacinque);
- il presente provvedimento si applica indipendentemente dalla categoria catastale di allibramento dell'alloggio;
- la presente integra e modifica la Delibera del Commissario Straordinario n. 1 del 03 gennaio 2018 disciplinante l'adozione dei moltiplicatori da applicare alle rendite catastali al fine dell'adeguamento del prezzo di cessione degli alloggi di E.R.P.
- l'Ufficio di Segreteria della Direzione Generale provvederà alla pubblicazione della deliberazione sul sito web istituzionale nonché alla trasmissione alla Regione Lazio.


Commissario Straordinario
Giuseppe Zaccariello