

**DELIBERA COMMISSARIALE N° 15 DEL 13.06.2019**

**Oggetto:** Istituzione del "Piano di Vendita Diretta" ex L.R. 27 del 28/12/06, art. 50, comma 3 quinquies e del "Piano di Gestione delle Locazioni in Deroga" ex L.R. n. 9 del 14/08/17, art. 66, comma 1.

***Il Commissario Straordinario***

**VISTE:**

- la Legge Regionale n. 30 del 3 settembre 2002 recante "l'Ordinamento degli enti regionali operanti in materia di edilizia residenziale pubblica";
- la Legge Regionale n. 25 del 20 Novembre 2001, "Norme in materia di programmazione, bilancio e contabilità della Regione", ed in particolare il Titolo VII, Capo I che disciplina i "Bilanci e rendiconti degli enti pubblici dipendenti dalla Regione e degli enti privati a partecipazione regionale";
- 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, n.32 del 06.08.2014, n.49 del 23.04.2015;

**CONSIDERATO** che:

- con il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00282 del 15 dicembre 2017, è stato nominato Commissario Straordinario dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Roma;

**VISTA:**

- la D.G.R. n. 302 del 21 maggio 2019 con la quale la Giunta Regionale del Lazio, ha stabilito il rinnovo al 31/10/2019 del commissariamento delle ATER nella Regione Lazio di cui alla precedente D.G.R. n. 199/2018;



**PREMESSO** che:

- la finalità istituzionale essenziale definita per ATER dalla Statuto e dalle norme consiste nel rispondere al bisogno/diritto di abitazione delle fasce della popolazione non in grado di soddisfarlo mediante ricorso al mercato;
- le note difficoltà finanziarie dell'Azienda impongono tuttavia di conciliare le predette finalità istituzionali con l'esigenza di individuare ed attivare con tempestività ed urgenza ogni iniziativa tesa alla valorizzazione del proprio patrimonio ed al perseguimento degli obiettivi finanziari di risanamento;
- la vigente normativa in materia di assegnazioni di alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa prevede, all'art. 9, comma 1, del regolamento regionale n. 2/2000 e s.m. ed i., che gli immobili di proprietà e/o in gestione delle ATER, recuperati a qualsiasi titolo, siano resi noti entro ventiquattro ore ai Comuni territorialmente competenti per la successiva assegnazione in base alle graduatorie vigenti nei Comuni stessi;
- l'art. 17, comma 66 della Legge regionale 14 agosto 2017 n. 9, attribuisce alle ATER la facoltà di predisporre, anche *"in deroga alla normativa vigente"*, piani di gestione della locazione dei propri immobili sia nell'ambito di complessi costituiti in condominio autonome (lettera a), sia realizzando interventi di frazionamento finalizzato all'incremento della dotazione di alloggi (lettera b);
- in particolare, la lettera a) del predetto comma 66 attribuisce ad ATER la facoltà di locare *"con contratto di patto di futura vendita, canone calmierato e canone sostenibile"* gli alloggi che si rendano disponibili a seguito di sgombero e/o riconsegna volontaria nei condomini costituiti;
- l'art. 9 commi dal 4 ter al 4 septies del regolamento regionale n. 2/2000, come modificato ed integrato dall'art. 7 comma 1 del regolamento regionale n. 10 del 09/03/2018, nello stabilire che la Giunta Regionale definisca gli alloggi da destinare ai piani di gestione delle locazioni, i requisiti di accesso e di permanenza, i criteri per la determinazione del canone di locazione e del prezzo di cessione in caso di locazione con patto di futura vendita, nonché la durata minima delle locazioni, prescrive:
  - ✓ la comunicazione dell'adozione dei piani alla Regione stessa,
  - ✓ l'esclusione degli alloggi inseriti nei programmi di alienazione di cui al D.I. del 24/02/15,
  - ✓ che per patto di futura vendita si intende la modalità con la quale ATER e conduttore stabiliscono che, entro il termine della locazione, l'immobile venga trasferito in proprietà, prevedendo che il prezzo di vendita possa essere parzialmente od integralmente pagato dai canoni corrisposti,

- ✓ che per condomini misti si intendono i condomini composti da alloggi sia di proprietà di privati sia di proprietà dell'ATER;
- la D.G.R.L. n. 157 del 02/03/18, ha dettato le linee di indirizzo agli Enti gestori di edilizia residenziale pubblica per la predisposizione dei Piani di gestione delle locazioni in deroga alla normativa vigente, ai sensi dell'art. 17, comma 66, della L.R. n. 9/2017";
- l'art. 50, comma 3 quinquies, della L.R. 28/12/06 n. 27, come sostituito dall'art. 83, comma 1, lettera c) della L.R. 22/10/18 n. 7, ha previsto, nell'ambito della dismissione del patrimonio residenziale, per le unità immobiliari vuote ed ubicate all'interno di complessi nei quali è stata già formalmente costituita l'amministrazione condominiale autonoma, oppure sia attiva la gestione condominiale da parte degli enti gestori, la possibilità per gli stessi di "*disporre procedura di vendita diretta attraverso asta pubblica*";

**CONSIDERATO** che:

- l'ATER della Provincia di Roma ha recuperato, e tuttora recupera, numerosi alloggi in conseguenza di sgomberi forzosi o rilasci spontanei da parte di occupanti senza titolo, nonché di restituzioni volontarie da parte dell'utenza;
- taluni degli alloggi di cui sopra insistono in fabbricati a proprietà mista e sono quindi corrispondenti alle caratteristiche previste dal predetto art. 17, comma 66 della L.R. n. 9/2017, nonché a quelle di cui all'art. 50, comma 3 quinquies, della L.R. 27/2006;
- sono in corso di definizione diverse procedure di alienazione del patrimonio ERP in attuazione del vigente piano di vendita ex art. 48 della L.R. 27/06, circostanza che ingenera la formazione di nuove situazioni di proprietà mista in gestione ATER o in amministrazione condominiale autonoma;
- gli alloggi resisi disponibili nei complessi a proprietà mista sono sovente non immediatamente assegnabili a causa delle cattive condizioni manutentive e dell'impiantistica non a norma;
- il numero medio degli alloggi recuperati a vario titolo in diversi comuni della provincia di Roma è di circa 10 al mese, il 25% dei quali ricompreso in fabbricati a proprietà mista;

**RITENUTO** che:

- gli immobili sopra indicati, previa verifiche tecniche e catastali che dovessero rendersi necessarie, possano pertanto:
  - ✓ essere inclusi in un "**Piano di Vendita Diretta**", per l'alienazione attraverso asta pubblica, ai sensi dell'art. 50, comma 3 quinquies, della L.R. 28/12/06 n. 27,
  - ovvero
  - ✓ essere oggetto del "**Piano di Gestione delle Locazioni in Deroga**" ai sensi della L.R. 9/2017, art. 17, comma 66, lettera a),



come disciplinata dal R.R. n. 2/2000 art. 9 commi dal 4 ter al 4 septies e dalla D.G.R.L. n. 157 del 02/03/18;

**TENUTO CONTO** che:

- è necessario stabilire le modalità di individuazione degli alloggi da destinare al **"Piano di Vendita Diretta"** e di quelli da includere nel **"Piano di Gestione delle Locazioni in Deroga"**, mediante criteri e procedure che contemplino quanto più possibile;
  - ✓ l'esigenza di ultimare la dismissione del patrimonio in fabbricati a gestione condominiale autonoma, in quanto oneroso per l'Azienda,
  - ✓ la necessità di disporre di adeguati proventi da reimpiegare secondo quanto stabilito dall'art. 49 della citata L.R. 27/06,
  - ✓ la coerenza con le finalità istituzionali dell'ATER della Provincia di Roma indicate in premessa;
- il **"Piano di Vendita Diretta"** dovrà contenere l'elenco degli alloggi posti in gara e, nella determinazione del prezzo da porre a base d'asta, tendere a garantire l'interessamento di una più ampia platea di offerenti possibile assicurando, all'aggiudicazione, valori prossimi a quelli del mercato;
- il **"Piano di Gestione delle Locazioni in Deroga"** dovrà contenere l'elenco degli alloggi assegnabili, definire la natura del canone di locazione da applicare (calmierato o sostenibile), prevedere l'applicazione o meno del patto di futura vendita, disciplinare le modalità ed i requisiti di accesso alla locazione attraverso l'indizione di appositi bandi suddivisi territorialmente, indicare tempi e modalità di aggiornamento periodico sia dell'elenco degli alloggi assegnabili che delle graduatorie degli aspiranti assegnatari;
- per ragioni di trasparenza e tutela aziendale ed in ragione dell'interesse sociale ed economico che rivestono, i Piani dovranno essere pubblicizzati con modalità ulteriori rispetto alla sola pubblicazione nel sito aziendale;

**P.Q.M.**

**DELIBERA**

- di istituire:
  - a. un **"Piano di Vendita Diretta"** ai sensi e per gli effetti dell'art. 50, comma 3 quinquies, della L.R. 28/12/06 n. 27 e s.m.ed.i.,
  - b. un **"Piano di Gestione delle Locazioni in Deroga"** ai sensi e per gli effetti L.R. 9/2017, art. 17, comma 66, lettera a) e s.m.ed i.;



- che il **“Piano di Vendita Diretta”** sia costituito dall’elenco di tutti gli alloggi di proprietà ATER resisi disponibili a qualsiasi titolo in fabbricati a proprietà mista, sia formalmente costituiti in amministrazione condominiale autonoma che in gestione dell’ATER, con l’esclusione di quelli:
  - ✓ inseriti nel programma di alienazione di cui al D.I. del 24/02/15,
  - ✓ oggetto di lavori manutenzione con finanziamenti regionali e/o statali effettuati entro 10 anni dall’adozione del piano o del suo aggiornamento. Questi potranno essere inclusi nel piano solo a condizione che le somme spese per i lavori vengano recuperate;
- che la vendita degli immobili come sopra individuati avvenga mediante asta pubblica;
- che il prezzo da porre a base d’asta sia determinato prendendo come riferimento i valori unitari espressi dall’OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate) ai quali, tenuto anche conto dei valori espressi dalla Borsa Immobiliare di Roma (BIR), saranno applicati i coefficienti correttivi per tipologia, ubicazione, contesto urbano e stato conservativo dell’immobile, idonei alla determinazione del prezzo più vicino a quello di mercato;
- che in caso di asta deserta l’immobile possa essere riproposto in vendita per una sola asta successiva ad un prezzo ribassato del 10%;
- che l’elenco degli immobili venga alimentato da quelli con caratteristiche idonee che si rendano via via disponibili e che, di conseguenza, le aste vengano effettuate con cadenza semestrale;
- che il **“Piano di Gestione delle Locazioni in Deroga”** sia costituito ed alimentato dagli alloggi invenduti attraverso l’attuazione del “Piano di Vendita Diretta” e da quelli che non sia stato possibile includervi, sebbene con caratteristiche idonee, in ogni caso non soggetti ad interventi di manutenzione realizzati con finanziamenti regionali e/o statali effettuati entro 10 anni dall’adozione del piano o del suo aggiornamento;
  - che i criteri e le procedure di assegnazione di detti immobili tengano conto della natura pubblica e della mission sociale dell’Azienda, non possano quindi prescindere dai principi di trasparenza e par condicio e privilegino i casi di comprovata effettiva situazione di emergenza abitativa;
  - che, pertanto, l’assegnazione avvenga attraverso l’indizione di appositi bandi pubblici, nei limiti di cui alla D.G.R.L. n. 157 del 02/03/18, finalizzati alla redazione di una graduatoria, aggiornata almeno semestralmente e che abbia una validità non superiore al biennio;
  - che tali bandi siano suddivisi perlomeno in tre comprensori territoriali coincidenti con quelli attualmente denominati “Zona Alfa, Zona Beta e Zona Gamma” dal Servizio Tecnico ATER;



- che i canoni di locazione vengano calcolati prendendo a riferimento il metodo più vantaggioso per l'Azienda tra quelli indicati nella D.G.R.L. n. 157 del 02/03/18 (canone calmierato o canone sostenibile);
- che la conseguente locazione abbia durata predeterminata e possa essere rinnovabile perdurando i requisiti per la partecipazione al bando e sia stata condotta con regolarità;
- che venga individuato un meccanismo che a prestabilite finestre contrattuali preveda la possibilità di formulare all'inquilino una proposta di vendita anche mediante lo scomputo di una quota dei canoni di locazione versati;
- di dare mandato al Direttore Generale di definire con propri provvedimenti, anche disgiunti e nel quadro della presente deliberazione, i criteri e le procedure di dettaglio per l'attuazione del **"Piano di Vendita Diretta"** e del **"Piano di Gestione delle Locazioni in Deroga"**
- di dare mandato al Direttore Generale di individuare i Servizi e gli Uffici competenti all'attuazione dei predetti provvedimenti diramando le conseguenti indicazioni operative e prevedendo, se del caso, la costituzione di una struttura di coordinamento;
- di trasmettere il presente provvedimento alla Regione Lazio;
- di dare mandato alla Direzione Generale di pubblicare il presente provvedimento sul sito web istituzionale.

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

**Ing. Giuseppe ZACCARIELLO**

