

DIREZIONE GENERALE

DETERMINAZIONE DIRETTORIALE N. 6 DEL 12.01.2023

OGGETTO: Attuazione "Piano di Vendita Diretta" ex L.R. 27 del 28/12/06, art. 50, comma 3 quinquies istituito giusta deliberazione commissariale n.15 del 13/06/2019.

Approvazione prezzo da porre a base d'asta dell'alloggio sito in Lanuvio - Via San Lorenzo,22- int. 5 – Lotto 24 .

Integrazione al Bando d'asta Pubblica per la vendita di alloggi di cui alla determinazione Direttoriale n. 356 del 03.11.2022 pubblicato sul sito web aziendale in data 18.11.2022.

Il Direttore Generale
Dott. Luigi Bussi

Visti:

- la L.R. 2 settembre 2002 n. 30 recante l' "ordinamento degli enti regionali operanti in materia di edilizia residenziale pubblica";
- lo Statuto dell'ATER della Provincia di Roma approvato con Delibere di Giunta Regionale n. 380 del 25/03/2005, poi modificato con D.G.R. n. 603 del 30/06/2005 e con D.G.R. n. 196 del 10/04/2006 – Aggiornato con delibere commissariali n. 32 del 06/08/2014 e n. 49 del 23/04/2015;
- il Regolamento per l'assetto Organizzativo dell'Azienda, per il funzionamento e per le attività delle singole strutture organizzative, nonché i criteri e le modalità di conferimento degli incarichi delle strutture stesse, di controllo e di verifica dell'attività dei Dirigenti, aggiornato con Deliberazione Commissariale n. 7 del 31/01/2017;
- la Delibera Commissariale n. 2 del 11/01/19 con cui è stato affidato al Dott. Luigi Bussi, ai sensi dell'art. 13 dello Statuto Aziendale, l'incarico di Direttore Generale, nonché la Delibera Commissariale n. 11 del 19/04/2019, n. 27 del 29/10/2019 e n. 15 del 10.05.2022 di riconferma del 'Incarico;
- 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, che 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" ;

- la Deliberazione Commissariale n. 15 del 13/06/19 avente ad 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"*;
- la Determinazione Direttoriale n. 356 del 13.11.2019 avente ad oggetto "*attuazione **"Piano di Vendita Diretta"** ex L.R. 27 del 28/12/06, art. 50, comma 3 quinquies istituito giusta deliberazione commissariale n.15 del 13/06/2019"*;
- la Delibera Commissariale n 6 del 21.02.2022 recante "Obiettivi strategici e programmatici", con la quale sono stati assegnati al Direttore Generale gli obiettivi per l'esercizio 2021;
- la Determinazione Direttoriale n. 109 del 13.04.2022 "Obiettivi strategici e programmatici per l'esercizio 2021" nella quale è prevista l'indizione di n. 2 procedure d'asta pubblica finalizzate all'attuazione del Piano di Vendita Diretta" ex L.R. 27 del 28/12/06, art. 50, comma 3 quinquies;

Considerato che:

- con la predetta Deliberazione n. 15 del 13/06/19 il Commissario Straordinario, nell'istituire i piani di cui sopra, ha stabilito che il "**Piano di Vendita Diretta**" ex L.R. 27 del 28/12/06 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 Provincia di Roma 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;
- ai sensi della predetta deliberazione commissariale n. 15/2019:
 - la vendita degli immobili come sopra individuati avvenga mediante asta pubblica;
 - 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;

- l'elenco degli immobili venga alimentato da quelli con caratteristiche idonee che si rendano via via disponibili ;
- con la sopra menzionata Determinazione Direttoriale n. 356 del 13.11.2019 il Direttore Generale ha dato mandato alle Strutture Aziendali, ognuna per le proprie competenze , di predisporre la procedura di asta pubblica con il criterio di aggiudicazione al miglior offerente, con aumento sul prezzo base;
- in particolare, con la medesima Determinazione Direttoriale n. 356 del 13.11.2019 è stato dato mandato all'Ufficio Valorizzazione Patrimonio di determinare i prezzi da porre a base d'asta;
- nella Delibera Commissariale n. 6/2022 recante "obiettivi strategici e indirizzi Programmatici per l'esercizio 2022" è prevista l'indizione di due procedure d'asta rispettivamente per gli alloggi e per i locali extraresidenziali;
- il Direttore Generale con Determinazione n. 109/2022 ha stabilito gli obiettivi strategici e gli indirizzi programmatici delle diverse strutture aziendali indicando tra gli altri l'esperimento di due procedure d'asta rispettivamente per gli alloggi e per i locali extraresidenziali;

preso atto :

- della nota in data 26.10.2022 prot. 1641 con la quale l'Ufficio Valorizzazione Patrimonio ha trasmesso l'allegato "B" nel quale sono elencate le unità immobiliari e i prezzi dei n. 23 alloggi di proprietà dell'ATER della Provincia di Roma che si sono resi disponibili a qualsiasi titolo in fabbricati a proprietà mista, come previsto dall'art.50 comma 3 quinquies della L.R. n. 27/2006, determinati in attuazione della Delibera Commissariale n. 15/2019;
- della Determinazione Direttoriale n. 356 del 03.11.2022 con la quale è stato approvato lo schema di bando d'asta e i prezzi da porre a base d'asta di un gruppo di n. 23 alloggi ;
- della nota in data 10.01.2023 con la quale l'Ufficio Valorizzazione Patrimonio ha trasmesso il prezzo da porre a base d'asta dell'alloggio sito in Lanuvio Via San Lorenzo int. 5, determinato in € 72.262,50;

Tenuto conto che :

- non è stato possibile inserire da subito l'alloggio sito in Lanuvio Via San Lorenzo int. 5, nel primo elenco degli alloggi da vendersi attraverso l'asta pubblica di cui alla Determinazione Direttoriale n. 356/2022 in quanto in seguito alla sentenza della Corte di Appello di Roma n. 2434/2021 del 25.03.2021 relativamente al medesimo alloggio era ancora in corso una mediazione legale conclusasi in data 06.12.2022;

Ritenuto che :

- in relazione alla difficilissima situazione economico-finanziaria in cui versa l'Azienda, acuita dalla crisi socio economica determinata dalla pandemia di covid-19, si renda necessario ottenere adeguati flussi di cassa che consentano di onorare le obbligazioni giuridiche assunte verso terzi finalizzate ad assicurare le attività istituzionali rivolte alla gestione e alla manutenzione e a garantire la sicurezza degli

abitanti negli stabili facenti parte del patrimonio immobiliare affidato in gestione all'Azienda ;

- si renda necessario posticipare *l'istituzione del "Piano di Gestione delle Locazioni in Deroga" ex L.R. n. 9 del 14/08/17, art. 66, comma 1"*, al fine di favorire, in questa fase, l'alienazione delle unità immobiliari ubicate nei condomini misti relativamente alle quali l'Azienda è tenuta a corrispondere onerose spese condominiali e manutentive;
- ~~in attuazione delle citate Delibere del Commissario Straordinario n.6/2022 e n. 15/2019 e della Determinazione Direttoriale n.109/2022 si debba procedere all'indizione di una procedura d'asta pubblica per la cessione di 23 alloggi di proprietà dell'ATER della Provincia di Roma che si sono resi disponibili a qualsiasi titolo in fabbricati a proprietà mista come previsto dall'art.50 comma 3 quinquies della L.R. n. 27/2006;~~
- la procedura d'asta in argomento, in coerenza con gli strumenti di programmazione tecnica, economica e gestionale, rivesta carattere di particolare rilevanza e interesse per l'Azienda;

DETERMINA

- di approvare il prezzo da porre a base d'asta dell'alloggio sito in Lanuvio Via San Lorenzo int. 5 determinato dall'Ufficio Valorizzazione Patrimonio in € 72.262,50 e di integrare il bando d'asta di cui alla Determinazione Direttoriale n. 356 del 03.11.2022 pubblicato sul sito web aziendale in data 18.11.2022 con l'alloggio sopra indicato Lotto 24 , i cui identificativi sono riportati nella relazione di stima del prezzo da porre a base d'asta allegata alla presente determinazione di cui è parte integrante ed essenziale;
- di pubblicare il presente provvedimento sul sito web istituzionale.
- di demandare agli Uffici : Gestione Alloggi, Valorizzazione Patrimonio e Gare e Contratti il compito di pubblicare il bando d'asta sul sito web istituzionale, presso gli albi pretori dei comuni nel cui territorio insistono gli alloggi e sul sito web "www.l'immobiliare .it" che costituisce uno il principale portali web nel settore della pubblicità rivolta alle compravendite immobiliari.

IL DIRETTORE GENERALE
Dott. Luigi BUSSI

