

DIREZIONE GENERALE

DETERMINAZIONE DIRETTORIALE N. 141 DEL 15/04/2026

OGGETTO: attuazione misure previste dall'art. 10 comma 2 lett. a) della L.R. n. 20/2025. Riavvio dei piani di dismissione, giusta Delibera Commissariale n. 6 del 11.02.2026, di una quota del patrimonio aziendale cui ai piani di vendita ai sensi dell'art. 48 L.R. n. 27/2006, dell'art. 50 comma 3 quinquies della L.R. 27/2006 istituito con Deliberazione Commissariale n.15 del 13/06/2019
Indizione della procedura d'asta pubblica I/2026.
Approvazione dell'Avviso di asta Pubblica per la vendita degli alloggi allegato "1" parte integrante e sostanziale della presente determinazione.
Approvazione prezzi da porre a base della procedura d'asta pubblica I/ 2026 degli alloggi elencati nell'allegato "2" parte integrante e sostanziale della presente determinazione.

Il Direttore Generale
Avv. Remo Pisani

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. 10 del 11/09/2023 con cui è stato conferito allo scrivente l'incarico di Direttore Generale dell'ATER della Provincia di Roma;
- 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”;
- l’art. 10 della L.R. n. 20 del 31.12.2025 recante “ *Contributo per il risanamento economico-finanziario dell’Azienda Territoriale per l’edilizia Residenziale Pubblica dell’ATER della Provincia di Roma*” il quale al comma 1 stabilisce che al fine di garantire la sostenibilità economica e finanziaria, la Regione ha riconosciuto all’ATER della Provincia di Roma un contributo complessivo pari a euro 7.000.000,00, a valere sulle annualità 2026 e 2027, finalizzato a sostenere il ripiano del disavanzo e il rimborso dei debiti finanziari maturati dall’Azienda alla data del 31 dicembre 2025;
- il comma 2 dell’art. 10 della L.R. n. 20 del 31.12.2025 il quale subordina l’erogazione del contributo sopra menzionato all’adozione, da parte del Commissario Straordinario dell’ATER della Provincia di Roma, di un Piano di risanamento economico-finanziario dell’Azienda il quale individua le diverse misure da attuare, e tra queste quella di cui alla lett. a) “ predisposizione di piani di dismissione del patrimonio aziendale “;
- la Delibera di Giunta Regionale n. 72 del 19.02.2026, attuativa delle norme sopra richiamate, la quale prevede un’accelerazione delle procedure di alienazione da parte dell’ATER della Provincia di Roma;

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
- 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 ;

Preso atto :

- della nota in data 25.03.2026 con la quale il Servizio Gestione Immobili e Patrimonio ha trasmesso l’ allegato “2” , parte integrante del presente provvedimento, nel quale sono elencate le unità immobiliari e i prezzi dei n. 25 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;

Ritenuto che :

- in relazione alla difficilissima situazione economico-finanziaria in cui versa l'Azienda, acuita dalla crisi socio economica, 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 ;
- in attuazione delle citate Delibere del Commissario Straordinario n.6/2026 e n. 15/2019 si debba procedere anche all'avvio delle procedure di alienazione mediante l'indizione di procedure d'asta pubblica per la cessione degli 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 ;
- vista l'urgenza di generare flussi di cassa si intende avviare una prima procedura per l'alienazione di 25 alloggi di proprietà dell'ATER della Provincia di Roma come individuati Servizio Gestione Immobili e Patrimonio Uffici Valorizzazione Patrimonio e Ufficio Gestione alloggi;
- la procedura d'asta in argomento, in relazione alla gravissima e conclamata critica situazione economico finanziaria , riveste carattere di particolare rilevanza e interesse per l'Azienda;

DETERMINA

- di approvare lo schema di Avviso d'asta pubblica allegato "1", il prospetto allegato "2" nel quale sono elencate le unità immobiliari e i prezzi dei n. 25 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 e la relativa modulistica costituita dai modelli "A" , "B" e "C" tutti allegati sono parte essenziale e sostanziale della presente determinazione ;
- di approvare il prezzo da porre a base d'asta degli alloggi come determinati e trasmessi dal Servizio Gestione Immobili e Patrimonio con nota in data 09.04.2026 riportati nell' allegato "2" alla presente determinazione di cui è parte essenziale e sostanziale;
- di demandare al a Servizio Gestione Immobili e Patrimonio - 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.

II DIRETTORE GENERALE

Avv. Remo Pisani