



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA DEL COMUNE DI ROMA**

DELIBERA COMMISSARIALE

N° 20 DEL 20/07/2016

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

1. - VISTO

- 1.1 - la LR Lazio 3 settembre 2002, n. 30;
- 1.2 - lo Statuto Regionale ed in particolare l'art. 55 relativo agli enti pubblici dipendenti;
- 1.3 - la DGR n. 165 del 3 luglio 2013, con cui la Giunta Regionale ha stabilito di procedere al commissariamento delle ATER del Lazio;
- 1.4 - il DPGR Lazio n. T00200 del 2 ottobre 2015, con cui è stato nominato Commissario Straordinario dell'Azienda il Dott. Giovanni TAMBURINO e allo stesso sono stati conferiti i poteri del Presidente e del Consiglio di Amministrazione;
- 1.5 - lo Statuto aziendale.

2.- PREMESSO che

- 2.1 - l'ATER Roma è proprietaria, nel territorio comunale, oltre che di immobili destinati all'assistenza alloggiativa, anche di immobili destinati ad uso non residenziale;
- 2.2 - la Regione Lazio, con Deliberazione n. 410 del 4 agosto 2015, ha definito i criteri per l'assenso ai programmi di alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, predisposti ai sensi del Decreto Interministeriale 24 febbraio 2015 del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti recante "procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica", individuando - al

Prot. n. 44452 del 19 LUG. 2016

Pagg. Delib. 6 Pagg. Alleg. 53

OGGETTO:

Programma Straordinario di
dismissione del patrimonio
immobiliare di ATER Roma.

**RILEVANZA
CONTABILE**

Si

No

**PUBBLICAZIONE
SITO WEB**

Si

No

Struttura proponente

Direzione Generale

Si attesta la regolarità tecnico-
amministrativa del presente atto

Il Dirigente

Arch. Franco Mazzetto

VISTO

IL DIRETTORE GENERALE

Arch. Franco Mazzetto

Servizio Amm.ne e Finanza

Visto di regolarità contabile attestante la
copertura finanziaria

Il Dirigente *ad interim*

Dott. Angelo D'Onofrio

G. Tamburino

punto 2, dell'Allegato "A" alla cit. Del. - le classi di immobili di edilizia sovvenzionata da ricomprendere e prevedendo specificamente che qualora l'alienazione "*degli immobili classificabili nell'ambito della revisione catastale in atto [come A/1, A/7, A/8, A/9, A/10], nonché dei locali destinati ad uso diverso da quello abitativo quali commerciali, artigianali, ecc. , sia funzionale alle finalità complessive del programma, possono anche queste essere incluse nei programmi [...]*" redatti dagli Enti proprietari di immobili di ERP, nei limiti e con le modalità ivi specificate;

2.3 - nelle Linee programmatiche di ATER Roma, approvate con Delibera Commissariale n. 3 del 19 novembre 2015 si è previsto, al punto 6.1.4, lettera C), di favorire l'incremento delle entrate anche attraverso una nuova formulazione di programmi di alienazione del patrimonio che tenga conto delle novità legislative introdotte dal cd. "decreto Lupi" e dal provvedimento attuativo interministeriale di cui al citato Decreto 24 febbraio 2015 del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti recante "procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica";

2.4 - ATER Roma (con nota prot. 25972 del 22/04/2016) ha trasmesso alla Regione Lazio il Piano di alienazione immobili ERP ai sensi della D.G.R.L. n. 410/2015, includendovi anche immobili "occupati senza titolo" e altri classificati alle categorie A/7, A/10, C/1 e C/2;

2.5 - a seguito delle osservazioni formulate dalla Regione Lazio il 23/05/2016 (prot. GR/03/57 271581) in merito a tale Piano, ATER Roma ha provveduto ad escludere dall'elenco gli immobili "occupati senza titolo" e quelli classificati alle categorie A/7, A/10, C/1 e C/2, ed ha comunicato l'intenzione di alienarli a breve, inserendoli in un piano di dismissione generale di propria iniziativa (prot. 33237 del 01/06/2016);

2.6 - a seguito di ulteriore nota della Regione Lazio prot. GR/03/57 360022 del 07/07/2016 si è provveduto a re-inoltare (nota prot. 0040327 del 08/07/2016) l'elenco delle unità immobiliari con categoria Catastale A/7 e A/10 e di quelle "occupate senza titolo", di cui di seguito al punto 4.4, lettere C e D, per l'approvazione da parte della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 48, comma 3, della L.R. 27/2006.

3.- PREMESSO, altresì, che

3.1 - nel mese di marzo u.s. è stata avviata da Equitalia S.p.A. nei confronti di ATER Roma, per conto di Roma Capitale, una azione di recupero di crediti per omessi versamenti ICI, risalenti alle passate gestioni e oggetto di numerosi tentativi di accordo, purtroppo mai andati a buon fine;

3.2 - tale azione ha fortemente limitato la capacità finanziaria e, di conseguenza, l'operatività di ATER Roma rendendo urgente ed immediato l'avvio di un tavolo di confronto e trattativa con Roma Capitale per addivenire ad un accordo transattivo tra le Parti che conduca alla risoluzione della partita debitoria attraverso un piano pluriennale di rientro;

F. Tombari



3.3 - a seguito di numerosi incontri tenutisi con Roma Capitale, la Regione Lazio ed Equitalia, ATER Roma, tenuto conto delle indicazioni emerse, ha predisposto il "Piano di Rientro ICI/IMU tra ATER Roma e Roma Capitale" trasmettendolo alla Regione Lazio ed a Roma Capitale (prot. 0033742 del 07/06/2016);

3.4 - il Piano di Rientro prevede di procedere alla progressiva dismissione di una parte selezionata del patrimonio immobiliare di ATER Roma, anche e segnatamente attraverso procedure ad evidenza pubblica, in misura tale da consentire il rispetto delle scadenze proposte per il rientro del debito, mantenendo comunque inalterata e/o potenziando la capacità operativa della Azienda volta al miglioramento delle attività di "core business".

4. - CONSIDERATO e RITENUTO che

4.1 - è necessario avviare il Piano di Rientro del debito tra ATER Roma e Roma Capitale, senza venir meno, anzi procedendo con maggior impegno, all'opera di mantenimento e recupero del patrimonio immobiliare attraverso adeguati interventi di manutenzione straordinaria, adottando ogni utile iniziativa volta ad incrementare al massimo le entrate finanziarie dell'Azienda;

4.2 - non è più procrastinabile redigere ed attuare un "Programma Straordinario di Dismissione del patrimonio immobiliare" comprendendovi, oltre alle unità immobiliari non residenziali (locali ed aree), anche quelle residenziali "occupate senza titolo" e quelle riferibili alle categorie A/7 e A/10;

4.3 - il Direttore Generale ha provveduto a predisporre il "Programma Straordinario di Dismissione del patrimonio immobiliare di ATER Roma" (allegato alla presente deliberazione);

4.4 - il Programma prevede la dismissione di n. 2.196 immobili per un totale stimato di euro 541.954.543 salvo quanto ulteriormente ricavabile dai locali ancora in corso di verifica e stima, così suddivisi:

- A. 1.151 locali con diverse destinazione d'uso stimati per un valore medio O.M.I. totale di € 323.455.297;
- B. 124 locali con diverse destinazioni d'uso per i quali è in corso stima e regolarizzazione catastale;
- C. 21 aree con diverse destinazioni d'uso stimate per un valore medio O.M.I. totale di € 12.791.418;
- D. 14 unità immobiliari classificate nell'ambito della revisione catastale con categorie A/7 e A/10, stimate per un valore medio O.M.I. totale di € 3.345.989;
- E. 886 unità immobiliari residenziali attualmente "occupate senza titolo" e rientranti in condomini misti con proprietà pubblica inferiore al 50%, stimate per un valore medio O.M.I. totale di € 202.371.839;

-
- 4.5 - la cessione delle unità immobiliari di cui al punto 4.4, lettere D ed E, è comunque subordinata alla preventiva approvazione della Giunta Regionale, già richiesta dal Direttore Generale con nota prot. 0040327 del 08/07/2016;
- 4.6 - la DGR n. 410 del 4 agosto 2015, all. A, punto 3), indica la seguente modalità per il calcolo del valore di alienazione: *“gli alloggi classificabili nell’ambito della revisione catastale in atto come A/1, A/7, A/8, A/9, A/10, nonché i locali destinati ad uso diverso da quello abitativo quali usi commerciali, artigianali, ecc... è determinato dal soggetto gestore mediante perizia tecnica estimativa, assumendo a base della stessa il valore normale di cui all’art. 1, comma 307, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296, tenuto conto dei valori rilevati, per la medesima fascia e zona, dall’Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare”*;
- 4.7 - la modalità di determinazione del valore di dismissione di cui al punto 4.6 si può assumere come parametro tecnico di riferimento per tutti gli immobili ricompresi nel sopra citato “Programma Straordinario di Dismissione del patrimonio immobiliare di ATER Roma”;
- 4.8 - per la dismissione delle unità immobiliari di cui al punto 4.4, lettere D ed E, si dovrà comunque tenere conto anche per la determinazione del valore di alienazione delle determinazioni della Giunta Regionale di cui alla richiesta citata (punto 4.5);
- 4.9 - nel Programma sono indicate anche le diverse modalità per l’attuazione della cessione del patrimonio immobiliare che potrà avvenire sia in forma diretta, previa asta pubblica, sia attraverso la collocazione presso uno o più “fondi immobiliari” (pubblici e privati) o con entrambe le modalità. Nel Programma, inoltre, viene precisato che la cessione dei beni immobili indicati potrà essere attuata, previa concertazione con il Commissario Straordinario, anche per stralci e attraverso specifici e successivi provvedimenti direttoriali;
- 4.10 - allo scopo di avere maggiore trasparenza ed ampia partecipazione durante tutto il processo di cessione (preparazione ed avviso di vendita, fase di gara e diffusione dei risultati), tutte le azioni connesse alla gestione del Programma Straordinario dovranno garantire la massima pubblicità utilizzando ogni possibile forma di comunicazione, anche oltre quanto previsto dalla normativa vigente, con la finalità di fornire una adeguata informazione a tutti i possibili interessati;
- 4.11 - nel caso in cui si proceda alla vendita diretta, fermo quanto previsto al punto 4.10, si farà riferimento al disciplinare per il “Patrimonio extraresidenziale - amministrazione, gestione e cessione” approvato con Delibera del C.d.A. n. 249 del 01/08/2008. Con riferimento all’art. 16 del disciplinare sopra citato, gli immobili di cui sub 4.4, lettere A, B e C, saranno alienati attraverso asta pubblica al miglior offerente, subordinata all’esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore, ai sensi e con le modalità dell’art. 38 L. 392/1978;



4.12 - con riferimento agli immobili ad uso residenziale, attualmente "occupati senza titolo", di cui al punto 4.4, lettera E, il Programma propone di utilizzare, salvo diverso avviso da parte della Giunta Regionale che si esprimerà in sede di approvazione/diniego, la procedura di alienazione attraverso asta pubblica al miglior offerente, con esercizio del diritto di prelazione sul prezzo finale d'asta da parte degli "occupanti senza titolo", come previsto all'art. 48, c. 10, della L.R. 27/2006. In questo caso, qualora l'occupante senza titolo eserciti il diritto di prelazione, il perfezionamento della procedura di alienazione sarà subordinato alla completa regolarizzazione contabile;

4.13 - relativamente agli immobili inseriti nel Programma - punto 4.4, lettere da A ad E - resta inteso che, in tutti i casi, dovranno essere preliminarmente verificate ed aggiornate le posizioni urbanistico - catastali variando, ove necessario, categoria e classe al fine di determinare al meglio la stima finale. Le stime saranno, inoltre, verificate sulla base degli aggiornamenti periodici (semestrali) OMI e di quanto emergerà dai sopralluoghi che saranno effettuati per ciascun immobile.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, per i poteri conferitogli con il DGPR Lazio n. T00200 del 2 ottobre 2015,

5. - DELIBERA

5.1- di considerare la narrativa e le motivazioni che precedono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

5.2 - di approvare il "Programma Straordinario di Dismissione " proposto dal Direttore Generale come allegato alla presente deliberazione, della quale forma parte integrante;

5.3 - di dare mandato al Direttore Generale di procedere alla cessione e vendita del patrimonio immobiliare di ATER Roma così come riportato nel Programma Straordinario di cui al punto 5.2, secondo i criteri e le modalità indicate e precisate in narrativa, garantendo, in ogni caso, la più ampia e completa pubblicità al riguardo;

5.4 - per quanto riguarda le unità immobiliari "occupate senza titolo" - punto 4.4, lettera E - e quelle con categoria catastale A/7 e A/10 - punto 4.4, lettera D - di procedere, preliminarmente alla cessione, alla verifica dell'avvenuta approvazione da parte della Giunta Regionale di quanto trasmesso dal Direttore Generale con nota prot. 004327 del 08/07/2016;

G. Tamburini



5.5 - di demandare al Direttore Generale la pubblicazione del presente provvedimento nel sito web aziendale, ai sensi di quanto previsto nel programma triennale per la trasparenza e l'integrità 2014-2016, sezione 1.5;

5.6 - di demandare, altresì, al Direttore Generale la trasmissione della presente Deliberazione alla Regione Lazio.

Il Commissario Straordinario

Dott. Giovanni Tamburino

G. Tamburino

GT