



STRUTTURA PROPONENTE	Direzione: POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA Area: UFFICIO DI STAFF DEL DIRETTORE		
Prot. n. _____ del _____ OGGETTO: Schema di deliberazione concernente: piano di risanamento 2019-2023 A.T.E.R. del comune di Roma. Definizione delle direttive in merito al conferimento del patrimonio di proprietà degli enti gestori non ricompreso nell'edilizia residenziale pubblica a fondi regionali di gestione del credito e in merito alla predisposizione dei piani di alienazione di immobili di pregio di edilizia residenziale pubblica			
(CUBEDDU LAURA) L' ESTENSORE (ROCCHI PIERPAOLO) IL RESP. PROCEDIMENTO (AD INTERIM P. ROCCHI) IL DIRIGENTE RESPONSABILE (M. MANETTI) IL DIRETTORE REGIONALE			
ASSESSORATO PROPONENTE	POLITICHE ABITATIVE, URBANISTICA, CICLO DEI RIFIUTI E IMPIANTI DI TRATTAM., SMALTIMENTO E RECUPERO (Valeriani Massimiliano) L'ASSESSORE		
DI CONCERTO	PROGRAMMAZIONE ECONOMICA, BILANCIO, DEMANIO E PATRIMONIO (Sartore Alessandra) L' ASSESSORE (M. Marafini) IL DIRETTORE IL DIRETTORE		
ALL'ESAME PREVENTIVO COMM.NE CONS.RE ☐			
COMMISSIONE CONSILIARE: Data dell' esame: con osservazioni ☐ senza osservazioni ☐		VISTO PER COPERTURA FINANZIARIA: ☐ IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE Bilancio, Governo Societario, Demanio e Patrimonio	
SEGRETERIA DELLA GIUNTA Data di ricezione: 19/06/2019 prot. 441 ISTRUTTORIA: _____ _____ _____ _____ IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO IL DIRIGENTE COMPETENTE			

OGGETTO: piano di risanamento 2019-2023 A.T.E.R. del comune di Roma. Definizione delle direttive in merito al conferimento del patrimonio di proprietà degli enti gestori non ricompreso nell'edilizia residenziale pubblica a fondi regionali di gestione del credito e in merito alla predisposizione dei piani di alienazione di immobili di pregio di edilizia residenziale pubblica.

LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA dell'Assessore Politiche abitative, Urbanistica, Ciclo dei Rifiuti e impianti di trattamento, smaltimento e recupero di concerto con l'Assessore Programmazione Economica, Bilancio, Demanio e Patrimonio.

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la Legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 *“Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale”* e successive modifiche;

VISTO l'art. 65 del Regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 *“Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale”* e successive modifiche;

VISTO il Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, recante: *“Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche Amministrazioni”*;

VISTA la Legge 24 dicembre 1993, n. 560 *“Norme in materia di alienazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica”* e successive modifiche;

VISTA la Legge regionale 6 agosto 1999, n. 12 *“Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di Edilizia Residenziale Pubblica”* e successive modifiche;

VISTA la Legge regionale 3 settembre 2002, n. 30 recante *“Ordinamento degli enti regionali operanti in materia di Edilizia Residenziale Pubblica”*;

VISTA la Legge regionale 22 ottobre 2018, n. 7 *“Disposizioni per la semplificazione dei processi normativi e amministrativi e per l'innovazione digitale e successive modifiche”*;

VISTO il Decreto-Legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla Legge 23 maggio 2014, n. 80, recante: *“Misure urgenti per l'emergenza abitativa per il mercato delle costruzioni e per l'Expo 2015”*;

PREMESSO CHE

A.T.E.R. del comune di Roma nel 2016, ha proposto domanda di adesione alla definizione agevolata (cosiddetta “rottamazione”) dei ruoli, ai sensi della L. n. 225/2016, per far fronte al debito aziendale pari a € 556 milioni per ICI ed altre partite non corrisposte;

l’adesione alla definizione agevolata dei ruoli prevedeva la possibilità di dilazionare il debito residuo al massimo in 5 rate, di cui 3 da soddisfare con scadenze differite nel corso del 2017, per importo pari al 70% del dovuto (prima rata luglio 2017) e la restante parte entro settembre 2018;

al fine di consentire il puntuale pagamento della prima (pari a circa 69 milioni di euro) delle n. 5 rate connesse alla adesione della cosiddetta “rottamazione” dei ruoli, il Direttore Generale pro tempore, ha richiesto l’intervento della Regione Lazio in forma di anticipazione di liquidità ai sensi del paragrafo 5.5 dell’allegato 4.2 al D.Lgs. n. 118/2011, per un importo di € 60.033.384,68;

la Regione Lazio ha concesso tale anticipazione di liquidità pari ad € 60.033.384,68, con D.G.R.L. n. 462 del 28.07.2017, pagando in nome e per conto di A.T.E.R. parte della prima rata della Definizione Agevolata, in scadenza al 31/07/2017;

la situazione finanziaria dell’Ente e lo stato di attuazione del programma di dismissione e valorizzazione, non hanno consentito il rispetto integrale e puntuale dei pagamenti nelle scadenze previste;

per effetto del Decreto Legge 23 ottobre 2018, n. 119 convertito con Legge n. 136 del 17 dicembre 2018, l’A.T.E.R. del comune di Roma ha aderito alla c.d. “rottamazione ter” per rimborsare il debito residuo emerso dalla c.d. prima rottamazione (€ 186,1 mln) in un massimo di 18 rate consecutive, di cui le prime due pari al 10% delle somme complessivamente dovute e le restanti 16, tutte di pari importo con scadenza 28 febbraio, 31 maggio, 31 luglio e 30 novembre di ciascun anno fino all’anno 2023;

per effetto della “rottamazione ter” l’azienda potrà inoltre definire gli ulteriori importi già oggetto di rottamazione ai sensi del D.L. n. 148/2017 (c.d. rottamazione bis), il cui pagamento è ad oggi interrotto per la necessaria verifica di compensazioni avvenute attraverso il pignoramento crediti presso terzi, ex art. 48 bis D.P.R. 602/1973 al cui esito potrà eventualmente disporsi l’“integrale pagamento” richiesto all’art. 3, c. 21, D.L. n. 119/2018, per consentire l’automatica trasformazione in definizione agevolata ter;

una prima azione di rientro del debito a carico dell’azienda ha visto la parziale definizione del debito v/Regione – scaturito dalla anticipazione di liquidità di cui alla D.G.R.L. n. 462 del 28.07.2017 –tramite la cessione del credito vantato dall’azienda nei confronti di Roma capitale, operazione effettuata con D.G.R.L. n. 288 del 14 maggio 2019;

la generale situazione di difficoltà economico-finanziaria ha quindi portato A.T.E.R. del comune di Roma a predisporre una puntuale attività di ricognizione e analisi in tutti i settori dell’Azienda finalizzata alla individuazione di interventi atti al risanamento aziendale finalizzato al rilancio delle attività e dei programmi ed al rientro dal debito ICI accumulatosi negli anni;

CHE con nota acquisita al protocollo della Regione n. 383078 del 21 maggio 2019, l'A.T.E.R. del comune di Roma ha trasmesso il Piano di risanamento dell'azienda 2019-2023, redatto in conformità alle Linee Guida Commissariali approvate con Delibera n. 6 del 6 febbraio 2019;

CHE il risanamento dell'azienda, dalle evidenze del Piano 2019-2023, richiede iniziative volte alla risoluzione strutturale dell'indebitamento (anche attraverso la valorizzazione del patrimonio immobiliare) e al ripristino dell'equilibrio economico;

VISTO il Piano di risanamento dell'A.T.E.R. del comune di Roma che, sulla base della strategia aziendale e in coerenza con gli obiettivi, in maniera indicativa e non esaustiva prevede:

- la valorizzazione del patrimonio residenziale e non e la destinazione dei relativi introiti per il risanamento aziendale e per le attività di nuove costruzioni, manutenzioni straordinarie e risanamento;
- il potenziamento e il rilancio dell'attività edificatoria con l'avvio della realizzazione di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica come risposta immediata al Piano di Emergenza Abitativa di Roma Capitale a valere anche su fondi Regionali residui, economie e residui perenti;
- il potenziamento delle attività di recupero crediti attraverso la *Due Diligence* e impiego di nuovi strumenti tra i quali ad esempio l'istituto della mediazione creditizia e la riscossione mediante ruoli ai sensi della Legge regionale n. 36/1996;
- la restituzione (attraverso cessione del credito verso il Comune di Roma) dell'anticipazione concessa dalla Regione Lazio - Delibera di Giunta Regionale n. 462 del 28/07/2017 - per il pagamento della prima rata del Debito ICI riguardante l'adesione alla definizione agevolata ex art. 6 D. L. 193/2016, c.d. "rottamazione"; in analogia all'articolo 195 del decreto legislativo 267/2000, è consentito l'utilizzo in termini di cassa delle entrate vincolate, da reintegrare nei termini di legge, per il finanziamento delle rate conseguenti alla definizione agevolata dei carichi affidati all'Agente di riscossione;
- il rafforzamento dei livelli di controllo, trasparenza e di legalità attraverso l'introduzione di Audit aziendale con finalità formativa, analisi dei processi aziendali e del rischio tra cui in *primis* quello manutentivo;

VISTO che dal Piano stesso è riscontrato che le azioni necessarie da porre in essere nell'immediato per il reperimento del fabbisogno e onorare il debito "rottamato", sono ricomprese nella prima fase di risanamento esposta nel Piano per l'anno 2019, e prevedono, tra l'altro:

- la dismissione del patrimonio A.T.E.R. riferito agli alloggi sfitti nelle zone di pregio, ai locali commerciali, mediante conferimento di tale quota del patrimonio disponibile ad apposito soggetto pubblico qualificato nella gestione del risparmio;
- la previsione di alienazione degli alloggi ERP considerati di pregio individuati sulla base del metodo applicativo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;

CHE il *business plan* evidenzia il 2019 quale anno critico per la tenuta del Piano di risanamento e periodo durante il quale è necessario dare avvio alle azioni di reperimento del fabbisogno per la risoluzione dell'indebitamento e l'impulso ai programmi;

VISTO che al fine di consentire il rispetto delle scadenze di pagamento previste dal piano di rimborso del debito rottamato, è indispensabile attuare pienamente le azioni previste dal Piano di risanamento ed in particolare, data la tempistica stringente, attuare il programma di valorizzazione immobiliare, anche prevedendo, il conferimento di parte del patrimonio disponibile di A.T.E.R. del comune di Roma ad un soggetto pubblico qualificato nella gestione del risparmio;

RITENUTO necessario, data la presentazione da parte di A.T.E.R. del comune di Roma del Piano di risanamento 2019-2023, che impone all'azienda di adottare tutte le misure idonee per la ristrutturazione dell'indebitamento e il rilancio dei programmi, dettare direttive relativamente alle azioni da porre in essere nel breve periodo, comunque riferibili a tutti i soggetti gestori degli alloggi di edilizia residenziale pubblica finalizzata all'assistenza abitativa;

VISTO che l'articolo 15 della Legge regionale 3 settembre 2002, n. 30 recante "*Ordinamento degli enti regionali operanti in materia di Edilizia Residenziale Pubblica*", pone in capo alla Giunta la vigilanza e la emanazione di direttive per la gestione delle A.T.E.R. al fine di garantirne la conformità alle scelte della programmazione regionale;

VISTO che la legge regionale 6 agosto 1999, n. 12 "*Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di Edilizia Residenziale Pubblica*" e successive modifiche, disciplina i rapporti tra Regione e Comuni e definisce i principi per l'esercizio delle funzioni;

VISTO che ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. a) della stessa legge regionale, spetta alla Regione dettare le linee di indirizzo e coordinamento delle funzioni e dei compiti amministrativi attribuiti ai comuni;

CONSIDERATO pertanto che, relativamente al conferimento di parte del patrimonio disponibile non rientrante nell'ambito dell'assistenza abitativa in capo ai comuni e alle A.T.E.R. ad apposito soggetto pubblico qualificato nella gestione del risparmio, con Decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze 22 aprile 2015 è stata prevista la possibilità di conferimento di beni di proprietà di enti pubblici del territorio regionale al Fondo i3 – Regione Lazio;

CHE tale facoltà rientra quindi in pieno nella autonomia dei comuni e delle aziende A.T.E.R. della Regione Lazio, queste ultime dotate di autonomia imprenditoriale e patrimoniale, ai sensi dell'articolo 2, comma 3 della legge regionale n. 30/2002 e chiamate a valorizzare il patrimonio di proprietà e che pertanto, nella specificità della previsione del piano di risanamento predisposto da A.T.E.R. del comune di Roma tale possibilità è percorribile da parte dell'azienda stessa, previa conferma – da comunicare alla Regione Lazio, Direzione regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica – delle unità immobiliari individuate dal piano di risanamento e puntuale analisi dell'effettivo apporto, anche in termini di sostenibilità di Bilancio;

CONSIDERATO che appare quindi necessario disporre la riapertura del fondo regionale i3, al fine di consentire, come previsto dal citato Decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze 22 aprile 2015, agli enti pubblici del territorio regionale, e nello specifico ad A.T.E.R. Roma in ragione della previsione di cui al piano di risanamento 2019-2023, il conferimento degli immobili per la valorizzazione e allo scopo di conseguire la riduzione del debito;

CONSIDERATO ALTRESI' che la valorizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica destinato all'assistenza abitativa localizzato in particolar modo nelle zone di maggior pregio, anche mediante la cessione, costituisce azione preponderante per il raggiungimento delle finalità del piano di risanamento di A.T.E.R. del comune di Roma e comunque azione generalmente conseguibile da parte degli enti gestori gli alloggi;

ATTESO che in riferimento alle modalità di alienazione, da parte degli enti gestori, degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di pregio, è necessario, ai sensi del citato articolo 15 della legge

RITENUTO necessario, data la presentazione da parte di A.T.E.R. del comune di Roma del Piano di risanamento 2019-2023, che impone all'azienda di adottare tutte le misure idonee per la ristrutturazione dell'indebitamento e il rilancio dei programmi, dettare direttive relativamente alle azioni da porre in essere nel breve periodo, comunque riferibili a tutti i soggetti gestori degli alloggi di edilizia residenziale pubblica finalizzata all'assistenza abitativa;

VISTO che l'articolo 15 della Legge regionale 3 settembre 2002, n. 30 recante "*Ordinamento degli enti regionali operanti in materia di Edilizia Residenziale Pubblica*", pone in capo alla Giunta la vigilanza e la emanazione di direttive per la gestione delle A.T.E.R. al fine di garantirne la conformità alle scelte della programmazione regionale;

VISTO che la legge regionale 6 agosto 1999, n. 12 "*Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di Edilizia Residenziale Pubblica*" e successive modifiche, disciplina i rapporti tra Regione e Comuni e definisce i principi per l'esercizio delle funzioni;

VISTO che ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. a) della stessa legge regionale, spetta alla Regione dettare le linee di indirizzo e coordinamento delle funzioni e dei compiti amministrativi attribuiti ai comuni;

CONSIDERATO pertanto che, relativamente al conferimento di parte del patrimonio disponibile non rientrante nell'ambito dell'assistenza abitativa in capo ai comuni e alle A.T.E.R. ad apposito soggetto pubblico qualificato nella gestione del risparmio, con Decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze 22 aprile 2015 è stata prevista la possibilità di conferimento di beni di proprietà di enti pubblici del territorio regionale al Fondo i3 – Regione Lazio;

CHE tale facoltà rientra quindi in pieno nella autonomia dei comuni e delle aziende A.T.E.R. della Regione Lazio, queste ultime dotate di autonomia imprenditoriale e patrimoniale, ai sensi dell'articolo 2, comma 3 della legge regionale n. 30/2002 e chiamate a valorizzare il patrimonio di proprietà e che pertanto, nella specificità della previsione del piano di risanamento predisposto da A.T.E.R. del comune di Roma tale possibilità è percorribile da parte dell'azienda stessa, previa conferma – da comunicare alla Regione Lazio, Direzione regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica – delle unità immobiliari individuate dal piano di risanamento e puntuale analisi dell'effettivo apporto, anche in termini di sostenibilità di Bilancio;

CONSIDERATO che appare quindi necessario disporre la riapertura del fondo regionale i3, al fine di consentire, come previsto dal citato Decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze 22 aprile 2015, agli enti pubblici del territorio regionale, e nello specifico ad A.T.E.R. Roma in ragione della previsione di cui al piano di risanamento 2019-2023, il conferimento degli immobili per la valorizzazione e allo scopo di conseguire la riduzione del debito;

CONSIDERATO ALTRESI' che la valorizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica destinato all'assistenza abitativa localizzato in particolar modo nelle zone di maggior pregio, anche mediante la cessione, costituisce azione preponderante per il raggiungimento delle finalità del piano di risanamento di A.T.E.R. del comune di Roma e comunque azione generalmente conseguibile da parte degli enti gestori gli alloggi;

ATTESO che in riferimento alle modalità di alienazione, da parte degli enti gestori, degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di pregio, è necessario, ai sensi del citato articolo 15 della legge

ATTESO che la presente deliberazione non comporta oneri a carico del bilancio della Regione Lazio;

DELIBERA

1. di prendere atto del Piano di risanamento 2019-2023 dell'A.T.E.R. del comune di Roma – allegato alla presente deliberazione e costituente parte integrante e sostanziale della stessa – con il quale sono individuate le azioni da porre in essere per la risoluzione strutturale dell'indebitamento e il ripristino dell'equilibrio economico e stabilire che le azioni dallo stesso previste siano tempestivamente poste in essere e che le stesse dovranno essere oggetto di comunicazione e monitoraggio da parte della Regione al fine della verifica del conseguimento dei risultati previsti. A tal fine con cadenza semestrale l'A.T.E.R. del comune di Roma dovrà comunicare alla competente Direzione regionale per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica e alla Direzione regionale Bilancio, governo societario, demanio e patrimonio lo stato di attuazione delle azioni previste dal Piano di risanamento che sarà oggetto di informazione alla Giunta regionale;
2. di prevedere la riapertura del fondo regionale i3– Regione Lazio, e dei suoi eventuali comparti, al fine di consentire, come previsto dal citato Decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze 22 aprile 2015, agli enti pubblici del territorio regionale, e nello specifico ad A.T.E.R. Roma in ragione degli obiettivi di cui al piano di risanamento 2019-2023 allegato alla presente deliberazione, il conferimento degli immobili per la valorizzazione, allo scopo di conseguire la riduzione del debito come previsto dal decreto legge 6 luglio 2011, n. 98 "Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria", convertito con modificazioni dalla L. 15 luglio 2011, n. 111, previa conferma – da comunicare alla Regione Lazio, Direzione regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica – delle unità immobiliari da conferire e puntuale analisi dell'effettivo apporto, anche in termini di sostenibilità di Bilancio;
3. di approvare l'allegato A), parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, contenente le "Direttive per l'attuazione delle procedure di alienazione degli alloggi di elevato pregio immobiliare facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica".

Avverso il presente atto è ammesso ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio nel termine di giorni 60 (sessanta) dalla comunicazione, ovvero, ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di giorni 120 (centoventi).

La presente deliberazione sarà pubblicata sul sito internet www.regione.lazio.it e sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.

Allegato A)

DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE DELLE PROCEDURE DI ALIENAZIONE DEGLI ALLOGGI DI ELEVATO PREGIO IMMOBILIARE FACENTI PARTE DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

FINALITA'

Gli enti proprietari di immobili di edilizia residenziale pubblica possono prevedere appositi e autonomi piani di alienazione riguardanti gli immobili di elevato pregio immobiliare compresi nel patrimonio ERP, in coerenza con i programmi regionali finalizzati a soddisfare il fabbisogno abitativo.

Al fine di una più razionale ed economica gestione del patrimonio e per assicurare una corretta ed uniforme applicazione sul territorio regionale sono dettate le direttive cui gli enti proprietari dovranno attenersi per le modalità di formulazione e trasmissione dei programmi di alienazione e di reinvestimento.

ALLOGGI ALIENABILI

Gli enti gestori individuano gli alloggi di elevato pregio immobiliare compresi nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica da inserire in appositi piani di vendita approvati dagli enti stessi, previo assenso della Regione, secondo i criteri sotto indicati:

- a) alloggi in immobili ricompresi all'interno della fascia OMI B così come individuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ✕
- b) alloggi in immobili ricadenti nelle fasce C, D ed E che al loro interno evidenziano requisiti di centralità in termini di presenza funzionale e di accessibilità ad attrezzature e servizi pubblici e privati di ogni ordine e grado, di servizi di trasporti urbani ed extraurbani, di collegamenti viari, di attrezzature scolastiche, sanitarie, sportive, commerciali e terziarie, tali da incidere sulla valutazione OMI;
- c) alloggi presenti in immobili riconosciuti di interesse storico-culturale ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i., nonché di particolare valore architettonico o urbanistico a prescindere dalla fascia OMI di appartenenza;
- d) Nei programmi potranno essere ricompresi gli alloggi facenti parte di fabbricati interamente di proprietà degli enti gestori, a condizione che la propensione all'acquisto da parte dei relativi assegnatari risulti superiore al 50% a seguito di preliminare sondaggio a cura degli enti gestori;
- e) Nei programmi potranno essere ricompresi anche gli alloggi di proprietà degli enti gestori provenienti da precedenti piani di vendita e rimasti invenduti;
- f) Alloggi inseriti in fabbricati in totale locazione permanente per i quali comunque gli enti ritengono idoneo attivare procedure di alienazione per necessità economico finanziaria.

Sono comunque fatte salve le richieste d'acquisto presentate entro la data di entrata in vigore delle presenti direttive, sulla base dell'articolo 83 comma 1 lettera c) della Legge Regionale n. 7 del 22 ottobre 2018.

MODALITA' DI CALCOLO DEL VALORE DI ALIENAZIONE

Gli alloggi di pregio rientranti nei piani di alienazione sono previamente offerti in vendita agli assegnatari. Il costo degli alloggi è determinato dal valore OMI minimo aggiornato riferito ad ogni fascia.

Al costo degli alloggi come sopra determinato, gli enti gestori possono applicare abbattimenti fino ad un massimo del 50%, in relazione alla categoria catastale dell'immobile, alle sue condizioni ed ai lavori sostenuti documentati, i cui criteri saranno successivamente individuati con apposita deliberazione della Giunta regionale, previo parere della competente commissione consiliare.

I costi sostenuti dagli enti gestori negli ultimi dieci anni, per interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione vengono aggiunti al costo degli immobili divisi per quote millesimali oppure vani convenzionali.

Per gli alloggi offerti in vendita, al prezzo disposto dagli enti gestori può essere aggiunto l'importo eventualmente ancora dovuto dai conduttori ai fini della regolarizzazione della loro posizione contabile.

Sono comunque a carico degli acquirenti le spese inerenti e conseguenti le procedure di alienazione e gli oneri relativi alla stipulazione del contratto di trasferimento della proprietà.

MODALITA' DI ALIENAZIONE.

Gli alloggi rientranti nei piani di alienazione sono offerti in vendita ai soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla Legge regionale 28 dicembre 2006, n. 27, e ss.mm.ii., art. 48, comma 4 *"Hanno titolo all'acquisto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, purché in regola con il pagamento del canone, degli oneri e delle indennità prima della stipula dell'atto di compravendita:*

a) gli assegnatari, o su richiesta dell'assegnatario, i componenti il nucleo familiare conviventi con l'assegnatario;

b) i figli non conviventi dell'assegnatario, su richiesta dell'assegnatario, purché in possesso dei requisiti per la permanenza nell'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;

c) coloro che hanno richiesto la regolarizzazione della propria posizione ai sensi delle leggi regionali 26 giugno 1987, n. 33 (Disciplina per l'assegnazione e la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica) e successive modifiche, 15 marzo 1990, n. 30 (Modifica della legge regionale 26 giugno 1987, n. 33), 4 aprile 2000, n. 18 (Regolarizzazione delle occupazioni di alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa effettuate senza titolo o sulla base di apposito provvedimento comunale di utilizzazione di alloggi per assistenza alloggiativi in via provvisoria e/o temporanea) e dell'articolo 98 della legge regionale 6 febbraio 2003, n. 2 relativo alla riapertura del termine per la presentazione delle domande di assegnazione in regolarizzazione dell'alloggio di cui alla l.r. 18/2000, a condizione che, per i procedimenti ancora in corso, sussistano tutti i presupposti ed i requisiti previsti dalle citate leggi per la conclusione positiva degli stessi.

c bis) coloro che hanno richiesto, alla data di entrata in vigore della presente legge, il subentro nella assegnazione ai sensi dell'articolo 12 della l.r. 12/1999 e successive modifiche, a condizione che sussistano tutti i presupposti ed i requisiti previsti dalla medesima l.r. 12/1999 per l'accoglimento dell'istanza di subentro."

Ai sensi dell'art. 48, comma 4bis della citata L.R. 27/2006 "In caso di acquisto da parte dei componenti il nucleo familiare o dei figli non conviventi, oppure dai parenti di secondo grado ai

sensi del comma 4, lettere a) e b), è fatto salvo il diritto di abitazione a favore dell'assegnatario e degli altri familiari conviventi. “

Hanno inoltre diritto all'acquisto dell'alloggio coloro che hanno richiesto la regolarizzazione della propria posizione ai sensi dell'art. 53 della Legge regionale 28 dicembre 2006, n. 27, e ss.mm.ii *Regolarizzazione delle occupazioni senza titolo da parte di soggetti aventi diritto. Modifiche alla legge regionale 6 agosto 1999, n. 12 “Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica” e successive modifiche e alla legge regionale 4 aprile 2000, n. 18 concernente la regolarizzazione di occupazioni di alloggi effettuate senza titolo”.*

Inoltre, al fine di consentire l'ottimale conclusione del programma di alienazioni, gli Enti gestori possono, su richiesta del conduttore, estendere la procedura di vendita regolata dalle presenti direttive ai parenti fino al terzo grado anche non conviventi, purché in possesso dei requisiti per la permanenza nell'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Il conduttore ed il suo coniuge mantengono anche in questo caso il diritto all'abitazione per tutta la durata della loro vita.

Gli enti proprietari comunicano ai soggetti aventi diritto, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il prezzo della vendita e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa.

Gli aventi diritto, entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della comunicazione, dovranno manifestare, a mezzo raccomandata A.R., la volontà di procedere all'acquisto alle condizioni indicate dagli enti gestori.

I soggetti che acquistano l'alloggio possono alienarlo qualora siano trascorsi almeno cinque anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto e comunque fino a quando non sia pagato interamente il prezzo, fatto salvo il diritto di prelazione previsto dall'art. 48, comma 10bis, della citata Lr n. 27/2006.

Le alienazioni possono essere effettuate con le seguenti modalità:

- a) pagamento in unica soluzione;
- b) pagamento immediato di una quota non inferiore al 50 per cento del prezzo di cessione, cedibile opzionalmente ad istituti finanziari terzi con saldo anticipato dell'intero, con dilazione del pagamento della parte rimanente fino ad un massimo di 30 anni, così come verrà regolamentata dagli enti gestori, ad un interesse pari al tasso legale, previa iscrizione ipotecaria a garanzia della parte del prezzo;
- c) pagamento immediato di una quota non inferiore al 40 per cento del prezzo di cessione, cedibile opzionalmente ad istituti finanziari terzi con saldo anticipato dell'intero, con dilazione del pagamento della parte rimanente fino ad un massimo di 20 anni, così come verrà regolamentata dagli enti gestori, ad un interesse pari al tasso legale, previa iscrizione ipotecaria e garanzia della parte del prezzo.

TUTELA DEGLI INQUILINI ASSEGNATARI NON ACQUIRENTI

Nel caso in cui nell'ambito del nucleo familiare esistano situazioni di estremo disagio ovvero vi sia presenza di malati terminali o portatori di handicap con invalidità pari a 2/3 la procedura di alienazione viene sospesa.

Nel caso in cui l'assegnatario ed il suo nucleo abbiano tutti un'età superiore ad anni 70 e non intendano, loro e i loro aventi causa, acquistare l'alloggio posto in vendita, gli enti gestori possono comunque vendere la nuda proprietà mediante bandi di vendita ad asta pubblica resi noti, in ordine cronologico di svolgimento con i necessari dettagli e per Comuni, mediante pubblicazione in apposita sezione del sito dell'Ente proprietario e tempestivamente

comunicati alla Regione per il medesimo fine, garantendo all'assegnatario e al proprio nucleo familiare come sopra individuato, pena la nullità dell'atto di compravendita, il diritto di abitazione.

PROCEDURA DI MOBILITA'

Nei casi di mancato acquisto da parte dell'assegnatario la procedura viene sospesa per cinque anni, nel corso dei quali egli o i suoi aventi causa avranno comunque diritto all'acquisto alle condizioni delle presenti direttive aggiornate in base alle variazioni dei valori OMI.

In caso di mancato acquisto decorsi i termini di cinque anni, verranno applicate le procedure di mobilità. A tal fine gli Enti proprietari riservano un congruo numero di alloggi disponibili alla data di attivazione del programma di alienazione da destinare alla procedura di mobilità.

Gli alloggi resisi disponibili verranno venduti mediante bandi ad asta pubblica, resi noti, in ordine cronologico di svolgimento con i necessari dettagli e per Comune, mediante pubblicazione in apposita sezione sul sito dell'Ente proprietario e tempestivamente comunicati alla Regione per il medesimo fine.

Gli esiti delle aste con i relativi importi di aggiudicazione sono pubblicati entro i successivi 30 giorni ai sensi del Decreto legislativo n. 33 del 14 marzo 2013 a cura degli Enti proprietari.

Le somme dovute a titolo di prezzo di vendita dovranno essere interamente versate agli Enti proprietari contestualmente alla stipulazione del contratto di trasferimento della proprietà.

REINVESTIMENTO DEI PROVENTI

I proventi derivanti dall'alienazione degli alloggi delle A.T.E.R., dovranno essere impiegati per la programmazione e attuazione di interventi riferiti alla realizzazione di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa, all'adeguamento e manutenzione degli alloggi stessi, fino a concorrenza del valore di ogni alloggio determinato ai sensi del Decreto-Legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla Legge 23 maggio 2014, n. 80.

La parte eccedente dei proventi da alienazione, derivante dalla differenza tra il valore dell'alloggio determinato ai prezzi OMI minimi e il valore determinato ai sensi della norma prima citata, potrà trovare destinazione nel risanamento economico-finanziario delle A.T.E.R., qualora necessario e le aziende predispongano adeguato piano di risanamento. La parte eccedente non utilizzata ai fini del risanamento, dovrà trovare destinazione nella realizzazione di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa, all'adeguamento e manutenzione degli alloggi stessi.

Le modalità di utilizzo dei proventi dovranno essere indicate negli stessi piani di alienazione oggetto di assenso da parte della Regione.

Nell'ambito dei generali poteri di vigilanza di cui all'articolo 15 della citata legge regionale n. 30/2002, la Regione verificherà l'utilizzazione delle risorse derivanti dalle vendite e i risultati conseguiti, anche acquisendo atti e disponendo ispezioni. Pertanto le A.T.E.R. dovranno fornire semestralmente adeguata rendicontazione dello stato delle alienazioni e utilizzo dei proventi derivanti dalle stesse.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGRAMMI DI ALIENAZIONE E REINVESTIMENTO

Il programma di alienazione e di reinvestimento relativo alle tipologie di immobili suindicate dovrà essere redatto secondo i modelli che saranno predisposti dalla Regione.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DEI PROGRAMMI DI ALIENAZIONE

I programmi di alienazione formulati secondo i criteri sopra indicati, corredati dal programma di reinvestimento e dalla descrizione di eventuali necessarie mobilità degli assegnatari, dovranno essere predisposti e trasmessi alla Regione Lazio a mezzo PEC, all'indirizzo: ediliziaresidenziale@regione.lazio.legalmail.it.

La Regione Lazio entro il termine di 45 giorni dal ricevimento dei programmi, previa istruttoria, si esprime formalmente sugli stessi mediante Determinazione del Direttore della Struttura competente per materia, la quale verrà trasmessa agli Enti proprietari a mezzo PEC.

Gli Enti Gestori proprietari, entro 60 giorni dall'atto di assenso della Regione, comunicano attraverso il proprio sito web e a mezzo raccomandata A.R. agli inquilini conduttori le procedure di acquisto degli immobili.

Il Presidente pone ai voti, a norma di legge, il suesteso schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.

Copia