



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI VITERBO

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

01100 - Viterbo - Via Igino Garbini,78/a - Tel. 0761/2931 Fax 0761/227303 C.F. 80000910564 - P.IVA - 00061420568

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

N. 10 DEL 5 OTT 2018

**Oggetto: Piano straordinario per l'emergenza abitativa nel Lazio.
Attuazione Programma per l'emergenza abitativa nella Provincia di Viterbo.**

L'anno duemiladiciotto il giorno 05 del mese di Ottobre....., in Viterbo, nella sede dell'Azienda,

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Nominato con decreto del Presidente della Regione Lazio, n. T00133 del 01/06/2018, con i poteri di Presidente e Consiglio di Amministrazione,

PREMESSO:

- Che la Regione Lazio, con Deliberazione della Giunta n° 18 del 15-01-2014, anche avvalendosi delle proprie Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale Pubblica, ha avviato le procedure per il recupero ed autorecupero del patrimonio immobiliare pubblico, nonché per l'adozione del piano straordinario per l'emergenza abitativa prevedendo anche l'acquisizione di immobili privati sul libero mercato a prezzi calmierati;
- Che questa Azienda ne ha prontamente recepito i contenuti e, previa approvazione del piano straordinario per l'emergenza abitativa della provincia di Viterbo, ha avviato le procedure mediante pubblicazione di apposito "avviso pubblico" per procedere all'attuazione;
- Che effettuata accurata indagine per individuare le fonti di finanziamento è stata richiesta l'autorizzazione regionale all'utilizzo di fondi derivanti dalla legge n°560/93 e di somme residue reperibili da economie e/o finanziamenti non utilizzati originariamente assegnati a questa ATER o ai Comuni della provincia;
- Che la Regione Lazio, con Deliberazione n° 516 del 04 agosto 2016, ha autorizzato, ai sensi del Decreto n° 24/2015 e L.R. n° 27/2006, l'utilizzo dei suddetti fondi legge n° 560/93 disponendo :
 - a) di autorizzare, ai sensi dell'art. 4 del Decreto 24 febbraio 2015, l'A.T.E.R. della provincia di Viterbo all'utilizzo dell'importo di € 3.750.000,00 afferente alle future alienazioni degli alloggi compresi nei piani di vendita approvati, suddivisi nelle annualità 2016, 2017, e 2018, per il reinvestimento in immobili da destinare al contenimento dell'emergenza abitativa e così ripartiti:
 - Anno 2016: € 750.000,00
 - Anno 2017: € 1.500.000,00
 - Anno 2018: € 1.500.000,00

- b) di autorizzare , ai sensi dell'art. 51 della L.R. n. 27/2006, l'A.T.E.R. della Provincia di Viterbo all'utilizzo dell'importo di € 3.800.000,00 afferenti a fondi derivanti dall'alienazione degli alloggi di E.R.P. (fondi Legge n. 560/93) già nelle disponibilità dell'Azienda;
- Che questa Azienda, con nota del 08-09-2016 prot. n° 1930, ha chiesto anche l'utilizzo dell'ulteriore residuo importo di €. 4.833.979,00 che al 2016 sembrava in corso di autorizzazione ad opera della Direzione Regionale Infrastrutture e Politiche Abitative, ma che attualmente non ha trovato esito favorevole;
 - Che con deliberazione n. 24 dell' 8 Novembre 2016 il Commissario Straordinario, al fine di dare attuazione al piano di interventi per nuove costruzioni e per la acquisizione di immobili da destinare ad ERP, tra gli altri aveva disposto :
 - a) di procedere celermente alla pubblicazione di un avviso pubblico per la acquisizione di immobili da destinare ad E.R.P. nel territorio della provincia di Viterbo, atto a " ... garantire una uniformità di interventi e di acquisizioni su tutto il territorio provinciale, in modo tale da rispondere all'emergenza abitativa su vaste aree che presentano contiguità territoriali e situazioni economiche e sociali sostanzialmente omogenee" e " ... della necessità di effettuare acquisti nell'ambito dell'intero territorio provinciale da ritenersi ripartito in 4 grandi aree, così individuate:
 - 1) Viterbo capoluogo ed i Comuni con essa confinanti rappresentati da :
 - Viterbo, Vetralla, Montefiascone, Soriano nel Cimino, Tuscania, Caprarola, Vitorchiano, Bagnoregio, Marta, Canepina, Graffignano, Monte Romano, Bomarzo, Civitella D'Agliano e Celleno;
 - 2) Comprensorio ad ovest della Provincia, comprendente i seguenti Comuni :
 - Tarquinia, Montalto di Castro, Canino, Oriolo Romano, Blera, Vejano, Piansano, Villa S. Giovanni in Tuscia, Cellere, Barbarano Romano, Arlena di Castro e Tessennano;
 - 3) Comprensorio a nord della Provincia, comprendente i seguenti Comuni :
 - Orte, Acquapendente, Vasanello, Bolsena, Valentano, Grotte di Castro, Ischia di Castro, Castiglione in Teverina, San Lorenzo Nuovo, Capodimonte, Farnese, Gradoli, Bassano in Teverina, Onano, Lubriano, Latera e Proceno;
 - 4) Comprensorio a sud della Provincia, comprendente i seguenti Comuni :
 - Civita Castellana, Nepi, Ronciglione, Fabrica di Roma, Sutri, Capranica, Vignanello, Monterosi, Corchiano, Gallese, Castel S. Elia, Vallerano, Faleria, Carbognano e Calcata";
 - b) di individuare all'interno di ogni singola area di intervento gli immobili che presentino miglior prezzo d'acquisto, migliori qualità costruttive ed altre caratteristiche qualificanti che contribuiscono a rendere gli immobili prescelti maggiormente funzionali al raggiungimento degli scopi istituzionali dell'Azienda;
 - c) di dare mandato agli Uffici di proseguire nelle attività di verifica delle situazioni territoriali di emergenza abitativa nel territorio provinciale, valutando anche la possibilità di acquisire da Comuni terreni edificabili, meglio se a titolo gratuito, da destinare a nuove costruzioni;
 - Che con Determinazione del Direttore Generale n° 250 del 18-11-2016 veniva approvato l'apposito avviso pubblico per l'acquisizione di immobili da destinare ad E.R.P. nel territorio della provincia di Viterbo che invitava gli interessati a presentare offerte per la cessione di immobili aventi destinazione d'uso residenziale, da destinare alla locazione in regime di E.R.P., secondo le modalità ed alle condizioni di ammissibilità nel medesimo Avviso specificate;



- Che, espletate le procedure previste dal suddetto avviso pubblico, la Commissione Giudicatrice, appositamente costituita, ha concluso i lavori con la redazione del verbale n. 21 del 25/07/2017 con il quale ha redatto la graduatoria relativa ad ogni singolo Comprensorio sulla base dei criteri e delle condizioni di cui all'Avviso pubblico;

- Che con Determinazione del Direttore Generale n. 264 del 19/09/2017 veniva approvata la graduatoria finale, pubblicata sul sito aziendale il 26-10-2017, che qui di seguito si riporta:

GRADUATORIA OFFERTE AMMESSE COMPRENSORIO 1:

1° IMM.RE Se.Se. Srl – Viterbo Fraz. Grotte S. Stefano.

Punteggio tecnico: 47,00
 Punteggio economico: 40,00
 Totale **87,00**

2° SOCAM Srl - Viterbo

Punteggio tecnico: 36,80
 Punteggio economico: 3,20
 Totale **40,00**

GRADUATORIA OFFERTE AMMESSE COMPRENSORIO 2:

1° ANTROS Srl – Tarquinia

Punteggio tecnico: 56,40
 Punteggio economico: 40,00
 Totale **96,40**

GRADUATORIA OFFERTE AMMESSE COMPRENSORIO 3:

PRIMA Srl – ADAN Imm.re – San Lorenzo Nuovo

Punteggio tecnico: 40,90
 Punteggio economico: non attribuibile

LANDI GIULIO Srl – Valentano

Punteggio tecnico: 46,90
 Punteggio economico: non attribuibile

GRADUATORIA OFFERTE AMMESSE COMPRENSORIO 4:

Imm.re IL FUNGO Srl – Fabrica di Roma

Punteggio tecnico: 27,50
 Punteggio economico: 40,00
 Totale **67,50**

- Che tali graduatorie sono la conclusione di un procedimento meramente esplorativo che non costituisce proposta contrattuale di acquisto, non può essere considerato promessa d'acquisto e non vincola in alcun modo questa ATER, come espressamente previsto nell'Avviso Pubblico e nell'Avviso Esito Graduatorie Finali;

CONSIDERATO :

- Che con Deliberazione n. 31 del 20-09-2017 il Commissario Straordinario, al fine di dare concreta attuazione al programma per la acquisizione di immobili da destinare alla locazione in regime di ERP e dare urgente risposta alle situazioni di emergenza abitativa dando quindi priorità temporale alle offerte di cessione pervenute riguardanti alloggi completati ed immediatamente assegnabili, ha disposto di procedere, previa verifica della reale superficie complessiva, all'immediato acquisto dei seguenti immobili :
 - a) n° 12 alloggi in Fabrica di Roma, loc. S. Giorgio, al prezzo offerto dalla Soc. Immobiliare "IL FUNGO" s.r.l. di totali €. 1.426.546,80;
 - b) n° 16 alloggi in Tarquinia (palazzina B) al prezzo offerto dalla Soc. ANTROS s.r.l. di totali €. 2.176.000,00;



- Che per l'immediato acquisto di entrambi i suddetti immobili occorre disporre della totale somma di € 3.602.546,80 (€ 1.426.546,80 + € 2.176.000,00), mentre alla data della Deliberazione n° 31/2017 la reale disponibilità dei fondi L. n° 560/93 ammontava all'insufficiente importo di € 3.168.776,32 residuali, al netto delle somme già impegnate con provvedimenti del C.d.A. e/o Commissario Straordinario;
- Che, conseguentemente, si è quindi proceduto soltanto per i n° 12 alloggi in Fabbrica di Roma, loc. S. Giorgio ed in data 23 febbraio 2018, a rogito notaio Lorenzo Mottura di Viterbo, è stato stipulato un "preliminare di vendita" con la Soc. IMMOBILIARE IL FUNGO s.r.l.;
- Che, appurata la reale superficie complessiva dei n° 12 alloggi oggetto del suddetto "preliminare", il prezzo di vendita è stato pattuito nella minor somma di € 1.413.367,20 oltre IVA di legge, se dovuta, della quale € 213.367,20 sono state già corrisposte alla Soc. IMMOBILIARE IL FUNGO s.r.l. a titolo di caparra confirmatoria;
- Che il termine per la stipula del contratto definitivo è stabilito all'articolo 3 di detto "preliminare" "... entro e non oltre il termine del 30 ottobre 2018 presso il Notaio Lorenzo Mottura di Viterbo;
- Che da parte di questa Azienda sono in corso verifiche di natura tecnico-amministrativa finalizzate al perfezionamento dell'atto definitivo di vendita, per il quale è stato richiesto il parere alla Direzione Regionale Infrastrutture, Ufficio del Genio Civile di Viterbo;
- Che con la suddetta deliberazione n° 31/2017, il Commissario Straordinario dava anche mandato alla Direzione Generale ed agli Uffici di porre in essere tutti gli adempimenti necessari alla attuazione di detta delibera, e tutte le iniziative idonee a reperire le risorse necessarie a dare completa attuazione al piano di acquisizione e per l'effetto di verificare:
 - l'andamento degli incassi da alienazione di alloggi E.R.P.;
 - la possibilità di ottenere dalla Regione Lazio nuovi finanziamenti e/o la autorizzazione all'utilizzo della somma già richiesta di Euro 4.833.379,00;
 - la possibilità di ricorrere a strumenti finanziari.Il tutto previa verifica della compatibilità degli investimenti con la situazione di bilancio dell'Azienda;
- Che l'Ufficio Patrimonio, con nota del 02-08-2018 ha rappresentato che nel triennio 2016-2018 (al 31-07-2018) i proventi derivanti dal piano di alienazione ammontano a complessive € 812.716,70;
- Che, come stabilito dalla Deliberazione Regionale n° 516 del 04-08-2016, di detti proventi solo il 50%, pari ad € 406.358,35, può essere destinato ad incrementare l'importo disponibile per l'acquisizione di immobili;
- Che, quindi, le uniche risorse eventualmente disponibili per l'acquisizione di immobili sono limitate ai fondi L. 560/93 già nella disponibilità dell'Azienda, attualmente pari ad € 2.915.525,03, comprensive dei suddetti € 406.358,35 ed al netto delle somme già impegnate con provvedimenti del C.d.A. e/o Commissario Straordinario;



- Che è evidente come l'ingente copertura finanziaria occorrente per completare il previsto programma di acquisizione non può derivare unicamente dal reinvestimento dei soli fondi L. n° 560/93, peraltro parzialmente già impegnati per altri interventi programmati e/o in corso;
- Che questa Azienda, attualmente, stà pertanto valutando l'eventuale acquisto degli immobili offerti ritenuti validi a soddisfare le migliori condizioni negoziali ed individuare il miglior percorso operativo per realizzare i propri obiettivi istituzionali;

Tutto ciò premesso e considerato;

VISTO che l'Assessorato Regionale, nell'ottica di garantire una risposta più efficace alle necessità abitative dei cittadini del Lazio, con nota del 22-6-2018 prot. n°0375010, ha richiamato l'art. 16 della L.R. n° 21/2009 che, tra l'altro, al comma 4 ter prevede " ... le ATER ... possono realizzare nuove volumetrie da destinare all'edilizia sovvenzionata nonché, in misura non superiore al 50%, all'edilizia convenzionata e agevolata.";

APPURATO che per dare completa attuazione al piano di acquisizione, come indicato dal Commissario Straordinario con la Deliberazione n° 31/2017, stante la carenza dei fondi disponibili e per non disperdere la notevole attività già svolta dagli Uffici e conclusa con la pubblicazione delle graduatorie definitive, è opportuno riconsiderare l'attuale programma di acquisizione in termini sia di edilizia Sovvenzionata che di Agevolata-Convenzionata e/o "housing sociale" una volta verificato che i criteri utilizzati siano applicabili a tutte le suddette tipologie di intervento (DD.G.R.L. n° 93/97, n° 9678/96, n°710/09 e n° 85/12);

CONSIDERATO inoltre che questa Azienda intende raccogliere e conformarsi agli indirizzi attuativi provenienti dalla Regione Lazio in materia, concretizzatisi da ultimo con la nota del 02-10-2018 prot. n° 0600530, avente ad oggetto "Edilizia agevolata", con la quale l'Assessore regionale ritiene auspicabile che le Aziende ATER " ... continuino ad intraprendere percorsi per incrementare il mix funzionale del patrimonio immobiliare delle Aziende." ;

VERIFICATO :

- Che l'art. 1, commi 13 e 14, della Legge n° 560/93 prevede di destinare il reinvestimento "... in edifici ed aree edificabili, per la riqualificazione e l'incremento del patrimonio abitativo pubblico mediante nuove costruzioni, recupero ..."; tale disposizione è altresì ampliata dal disposto dell'art. 49 (gestione e reimpiego dei proventi) della L.R. n° 27/2006 che recita " ... e l'incremento del patrimonio abitativo pubblico mediante nuove costruzioni, recupero ... e interventi di edilizia agevolata o autofinanziata con l'obbligo dell'assegnazione con patto di futura vendita ... ";
- Che ulteriore conferma al fatto che i proventi della legge n° 560/93 possono essere destinati all'incremento del patrimonio abitativo pubblico trova riscontro anche nel Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 24 febbraio 2015 (decreto Lupi) dove, all'art. 1 comma 4, recita "...le risorse ... e sono destinate, ... all'attuazione di acquisto e, solo in mancanza di adeguata offerta di mercato, di realizzazione di nuovi alloggi."

CONSEGUENTEMENTE si ritiene utile e opportuno riconsiderare le offerte pervenute e già valutate dalla Commissione analizzandole approfonditamente anche nella nuova ottica di immobili da destinare all'edilizia Agevolata/Convenzionata e/o "housing sociale";



DATO ATTO che in virtù di tutto ciò, questa ATER intende comunque contrastare l'emergenza abitativa mediante l'acquisizione e/o costruzione di nuovi alloggi, ma è consapevole che l'ingente copertura finanziaria occorrente non può derivare unicamente dal reinvestimento dei soli fondi L. n° 560/93, oltretutto necessari anche per le molteplici ulteriori attività aziendali;

PRESO ATTO di ciò, onde poter procedere all'attuazione del programma per l'emergenza abitativa, questa Azienda si avvarrà, oltre che dei fondi Legge n° 560/93, anche di ulteriori finanziamenti regionali o di nuovi strumenti finanziari anche per l'acquisizione di immobili di edilizia Agevolata/Convenzionata e per future realizzazioni di interventi di nuove costruzioni di iniziativa propria in zona p.e.e.p.;

QUALORA le suddetti fonti di finanziamento risultassero insufficienti si farà ricorso ad istituti di credito con cui l'Azienda aprirà un rapporto privatistico e, potendo contare sui più congrui canoni di locazione dell'edilizia agevolata sarebbero garantiti i maggiori introiti finanziari sufficienti a rifondere il debito bancario ed assicurare l'equilibrio economico-finanziario e gestionale dell'Ente. Ciò non sarebbe certamente possibile potendo contare solo sui risibili canoni degli attuali affitti derivanti per circa il 99% dall'edilizia sovvenzionata che attualmente prevede un canone minimo di €. 7,75 / mese applicabile alle fasce protette, condizione che ricorre per circa 1/3 degli alloggi gestiti da questa ATER; appare evidente come tale circostanza renda difficile l'equilibrio di bilancio e metta in seria difficoltà le finanze e la sopravvivenza dell'Azienda stessa;

CONSIDERATO che ciò rappresenta elemento di notevole preoccupazione in quanto in assenza di disposizioni legislative che innalzino tale canone ad importi più consoni per consentire una più idonea gestione delle ATER del Lazio, più volte annunciata e non ancora attuata, questa Azienda ritiene utile realizzare anche interventi di edilizia Agevolata/Convenzionata e/o "housing sociale" i cui più congrui canoni di locazione contribuirebbero a garantire l'equilibrio economico-finanziario e gestionale dell'Ente;

RITENENDO ciò anche una valida soluzione atta al contenimento dell'emergenza abitativa, si intende dare priorità all'acquisto di immobili ubicati nei Comuni ad Alta Densità Abitativa della Provincia di Viterbo, elencati nella delibera CIPE n.87 del 13 novembre 2003 - pubblicata sulla G.U. n.40 del 18 febbraio 2004 e s.m.i..

CONSIDERATO che con nota del 17-07-2018 prot n° 1365 questa ATER ha già adeguatamente rappresentato alla Regione Lazio le problematiche di che trattasi ed individuato nell'edilizia Agevolata/Convenzionata una possibile valida soluzione sia per contrastare l'emergenza abitativa che per rendere meno difficile l'equilibrio di bilancio aziendale;

VISTE :

- La legge n° 560/93, le leggi regionali n° 27/2006 e n° 21/2009, nonché il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 24 febbraio 2015;
- Le Deliberazioni del Commissario Straordinario n° 43 del 17-12-2015 e n° 19 del 03-08-2016, relative al "Piano straordinario per l'emergenza abitativa nella Provincia di Viterbo" e relative richieste di finanziamento;
- La D.G.R.L. n° 516 del 04-08-2016 che ha autorizzato l'utilizzo del 50% dei futuri proventi di cui alla L. n° 560/93;
- Le Determinazioni del Direttore Generale n° 250 del 18-11-2016 e n° 264 del 19-09-2017 con le quali sono stati approvati rispettivamente l'Avviso Pubblico di acquisto immobili e le graduatorie finali delle offerte pervenute;



- La Deliberazione del Commissario Straordinario n° 31 del 20-09-2017;
- Le note dell'Assessore regionale del 22-6-2018 prot. n°0375010 e del 02-10-2018 prot. n° 0600530;

CONFERMATO che anche quest'ulteriore valutazione delle offerte pervenute in tale nuova ottica, come espressamente previsto nell'Avviso Pubblico e nell'Avviso Esito Graduatorie Finali, rappresenta la semplice “ ... **conclusione di un procedimento meramente esplorativo che non costituisce proposta contrattuale di acquisto, non può essere considerato promessa d'acquisto e non vincola in alcun modo questa ATER.**”;

Tutto ciò premesso,

DELIBERA

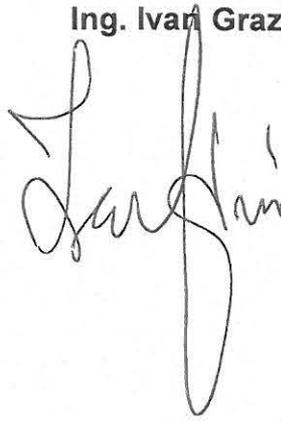
- 1) Le premesse sono parte sostanziale ed integrante della presente deliberazione;
- 2) Di aggiornare quanto previsto e disposto dalla deliberazione del Commissario Straordinario n° 31 del 20-09-2017 alla luce della reale disponibilità finanziaria e delle considerazioni fatte in premessa, anche nel rispetto degli indirizzi espressi dall'Assessore regionale con nota del 02-10-2018 prot. n° 0600530;
- 3) Di confermare la volontà di questa ATER di attuare quanto opportuno e necessario per contrastare efficacemente l'emergenza abitativa mediante l'acquisizione e/o costruzione di nuovi alloggi di Edilizia Sovvenzionata ed anche di Agevolata/Convenzionata e/o “housing sociale” che garantirebbero maggiori introiti finanziari necessari per l'equilibrio economico-finanziario e gestionale dell'Ente;
- 4) Di utilizzare per la prevista acquisizione di immobili il 50% dei proventi derivanti dal piano di alienazione, come disposto dalla D.G.R.L. n° 516/2016;
- 5) Di contrastare l'emergenza abitativa dando priorità all'acquisto di immobili ubicati nei Comuni ad Alta Densità Abitativa della Provincia di Viterbo, elencati nella delibera CIPE n° 87 del 13 novembre 2003 - pubblicata sulla G.U. n.40 del 18 febbraio 2004 e s.m.i.;
- 6) Di dare mandato alla Direzione Generale ed agli Uffici di :
 - a) esaminare le offerte pervenute e già valutate dalla Commissione rianalizzandole approfonditamente non solo finalizzate all'edilizia Sovvenzionata, ma anche nella nuova ottica di immobili da destinare all'edilizia Agevolata/Convenzionata e/o “housing sociale”, una volta verificato che i criteri utilizzati siano applicabili a tutte le suddette tipologie di intervento (DD.G.R.L. n° 93/97, n° 9678/96, n°710/09 e n° 85/12);
 - b) porre in essere tutti gli adempimenti necessari alla attuazione della presente delibera, e tutte le iniziative idonee a reperire le risorse necessarie a dare completa attuazione al piano di acquisizione e per l'effetto di verificare:
 - 1) l'andamento degli incassi da alienazione di alloggi E.R.P.;
 - 2) la possibilità di ottenere dalla Regione Lazio nuovi finanziamenti e/o la autorizzazione all'utilizzo della somma di Euro 4.833.379,00 richiesti con nota del 08-09-2016 prot. n° 1930 e reiterata con nota del 17-07-2018 prot. n° 1365;



- 3) la possibilità di ricorrere a strumenti finanziari ed operazioni di natura privatistica, previa verifica della compatibilità degli investimenti con la situazione di bilancio dell'Azienda;
- c) di intraprendere percorsi per incrementare il mix funzionale del patrimonio immobiliare della Azienda, così come indicato dall'Assessore regionale con la nota del 02-10-2018 prot. n° 0600530;
- 7) Di inviare copia della presente deliberazione alla Regione Lazio.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Ing. Ivan Grazini

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ivan Grazini', written in a cursive style.