



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

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 30 Aprile 2019

OGGETTO: Piano straordinario per l'emergenza abitativa nel Lazio. Annullamento in autotutela di provvedimenti adottati.

L'anno 2019 il giorno 30 del mese di aprile, 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,

VISTI, per quanto concerne i poteri:

- lo Statuto della Regione Lazio;
- la Legge Regionale del Lazio 3 settembre 2002, n. 30 (recante "*Ordinamento degli enti regionali operanti in materia di edilizia residenziale pubblica*") e ss. mm. e ii.;
- lo Statuto dell'A.T.E.R. della Provincia di Viterbo;
- la Legge 7 agosto 1990, n.241 (recante "*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*") e ss. mm. e ii. e, in particolare, l'art.21-nonies;

DATO ATTO che, sulla base di quanto previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 18 del 15 gennaio 2014, l'A.T.E.R. della Provincia di Viterbo ha avviato un Piano straordinario per far fronte all'emergenza abitativa nel territorio di riferimento e, per l'effetto, ha adottato, tra gli altri, i seguenti provvedimenti:

- **Deliberazione del Commissario Straordinario n.43 del 17 dicembre 2015**, recante ad oggetto: "*Approvazione Piano Straordinario per l'Emergenza Abitativa - D.G.R. N.18 del 15 gennaio 2014*";
- **Deliberazione del Commissario Straordinario n.19 del 03 agosto 2016**, recante ad oggetto "*Piano straordinario per l'emergenza abitativa nella Provincia di Viterbo*";
- **Deliberazione del Commissario Straordinario n.24 dell'08 novembre 2016**, recante ad oggetto "*Piano degli interventi per nuove costruzioni e per la acquisizione di immobili da destinare ad Edilizia Residenziale Pubblica. - Atto di indirizzo*";
- **Determinazione del Direttore Generale n.250 del 18 novembre 2016**, recante ad oggetto "*Piano straordinario per l'emergenza abitativa nella Provincia di Viterbo. Avviso pubblico di invito a presentare offerte per la cessione di immobili aventi destinazione d'uso residenziale, da destinare alla locazione in regime di E.R.P. ubicati nei Comuni di competenza dell'ATER della Provincia di Viterbo*";

- **Determinazione del Direttore Generale n.264 del 19 settembre 2017**, recante ad oggetto *“Avviso pubblico di invito a presentare offerte per la cessione di immobili aventi destinazione d’uso residenziale, da destinare alla locazione in regime di E.R.P. ubicati nei comuni di competenza dell’ATER della provincia di Viterbo. Approvazione graduatorie finali”*;
- **Deliberazione del Commissario Straordinario n.31 del 20 settembre 2017**, recante ad oggetto *“Piano straordinario per l’emergenza abitativa nella Provincia di Viterbo”*;

DATO ATTO che, con la citata **Deliberazione n.24 dell’8 novembre 2016**, il Commissario Straordinario p.t. dell’A.T.E.R. della Provincia di Viterbo, al fine di *“garantire una uniformità di interventi e di acquisizioni su tutto il territorio provinciale, in modo tale da rispondere alla Emergenza Abitativa su vaste aree che presentano contiguità territoriali e situazioni economiche e sociali sostanzialmente omogenee”*, impartiva la direttiva di suddividere il territorio provinciale in quattro grandi aree come di seguito individuate, impartendo contestualmente l’ordine di procedere celermente alla pubblicazione di un avviso pubblico per l’acquisizione di immobili da destinare all’edilizia residenziale pubblica:

- **Comprensorio n° 1 – Viterbo capoluogo ed i Comuni con esso confinanti rappresentati da:**
Viterbo, Vetralla, Montefiascone, Soriano nel Cimino, Tuscania, Caprarola, Vitorchiano, Bagnoregio, Marta, Canepina, Graffignano, Monte Romano, Bomarzo, Civitella D’Agliano e Celleno;
- **Comprensorio n° 2 – Comuni ad ovest della Provincia, rappresentati da:**
Tarquinia, Montalto di Castro, Canino, Bassano Romano, Oriolo Romano, Blera, Vejano, Piansano, Villa S. Giovanni in Tuscia, Cellere, Barbarano Romano, Arlena di Castro e Tessennano;
- **Comprensorio n° 3 – Comuni a nord della Provincia, rappresentati da:**
Acquapendente, Orte, 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;
- **Comprensorio n° 4 – Comuni a sud della Provincia, rappresentati da:**
Civita Castellana, Nepi, Ronciglione, Fabrica di Roma, Sutri, Capranica, Vignanello, Monterosi, Corchiano, Gallese, Castel S. Elia, Vallerano, Falena, Carbognano e Calcata;

DATO ATTO che, sulla base di una tale direttiva, il Direttore Generale ha pubblicato un avviso pubblico, predisposto dal RUP designato con determinazione dirigenziale n.181 del 9 agosto 2016, avente carattere meramente esplorativo, non costituente proposta contrattuale di acquisto al pubblico ovvero promessa di acquisto e, in ogni caso, non vincolante per l’A.T.E.R. della Provincia di Viterbo, finalizzato a selezionare eventuali immobili da acquisire per destinare alla locazione in regime di edilizia residenziale pubblica nel territorio della Provincia di Viterbo;

DATO altresì **ATTO** che, all’esito della procedura, venivano formate quattro distinte graduatorie e venivano dettagliate le condizioni di vendita per ciascun immobile collocato in graduatoria, constatandosi in tale sede l’assenza di risorse sufficienti per acquisire gli immobili da tutte e quattro le graduatorie così formate, anche a causa dei minori introiti incamerati dall’Azienda attraverso il programma di alienazione rispetto a quanto ipotizzato dalla Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 516 del 4 agosto 2016 (recante ad oggetto *“A.T.E.R. della Provincia di Viterbo. Autorizzazione all’utilizzo di fondi provenienti dalle alienazioni degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica”*);



RILEVATO che con la citata **Deliberazione n.31 del 20 settembre 2017**, il Commissario Straordinario p.t. dell'A.T.E.R. della Provincia di Viterbo ha deliberato di procedere con priorità, entro 30 giorni dall'adozione della deliberazione, all'acquisto di due immobili siti, rispettivamente, nel Comune di Fabrica di Roma (Comprensorio 4) e nel Comune di Tarquinia (Comprensorio 2), riservando ad un momento successivo indefinito nel *quando*, collegato alla disponibilità di adeguate risorse, l'acquisizione di immobili negli altri due comprensori;

DATO ATTO che, all'esito di un approfondimento istruttorio, il Commissario Straordinario in carica dell'A.T.E.R. della Provincia di Viterbo, ha deciso di avviare un procedimento di riesame della menzionata **Deliberazione n.31 del 20 settembre 2017**, dandone comunicazione ai soggetti che si sono collocati primi in ciascuna della quattro graduatorie, ai sensi degli artt.7 e 8 della Legge 7 agosto 1990, n.241 e ss. mm. e ii., inoltrata a mezzo pec in data 24 aprile 2019;

CONSIDERATO, infatti, che la Legge Regionale del Lazio 3 settembre 2002, n. 30 ed il vigente Statuto dell'A.T.E.R. della Provincia di Viterbo prevedono una rigida demarcazione tra i poteri del Consiglio di Amministrazione (di indirizzo politico ed amministrativo) e del Direttore Generale (di gestione ordinaria e straordinaria) e che, in particolare:

- l'art.6, comma 3 lett. m) della Legge Regionale n.30/02 esclude categoricamente che il Consiglio di Amministrazione possa compiere atti di gestione;
- l'art.7, comma 3 lett. b) del vigente Statuto esclude categoricamente che il Presidente del Consiglio di Amministrazione possa compiere atti di gestione;
- l'art.8, comma 2 lett. j) del vigente Statuto esclude categoricamente che il Consiglio di Amministrazione possa compiere atti di gestione;

CONSIDERATO che il Commissario Straordinario dell'A.T.E.R. della Provincia di Viterbo ha gli stessi poteri del Presidente del Consiglio di Amministrazione e del Consiglio di Amministrazione, con l'assorbente conseguenza che nemmeno il Commissario Straordinario può compiere atti di gestione;

RILEVATO che gli atti normativi e statutari che definiscono i poteri degli organi delle Aziende per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Regione Lazio sono soggetti a pubblicità legale e, pertanto, sono pienamente conoscibili ed opponibili ai terzi;

RITENUTO che la citata **Deliberazione n.31 del 20 settembre 2017** si concretizza in un atto di gestione, in quanto tale adottato da un organo incompetente, spettando la relativa competenza al Direttore Generale;

DATO altresì **ATTO** che, constatata l'indisponibilità di risorse sufficienti per acquisire immediatamente immobili da tutti e quattro i comprensori come sopra individuati, la scelta degli immobili da acquisire è stata effettuata dalla citata deliberazione in assenza di criteri predeterminati (da utilizzare per confrontare immobili collocati in comprensori territoriali e, dunque, in graduatorie diverse) ed in base a considerazioni di opportunità esplicitate *ex post*;

CONSIDERATO che la procedura espletata, per quanto esclusa dal campo di applicazione *ratione materiae* del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n.50 (recante "*Codice dei contratti pubblici*") e ss. mm. e ii., ai sensi dell'art.17 dello stesso, soggiace in ogni caso ai principi di cui all'art.4 del Codice, ovvero ai principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica;



RITENUTO che la citata **Deliberazione n.31 del 20 settembre 2017** non rispetta i principi di imparzialità, parità di trattamento, trasparenza e pubblicità e che, pertanto, è contraria all'art.4 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n.50 (recante "*Codice dei contratti pubblici*") e ss. mm. e ii.;

CONSIDERATO che sussiste un pubblico interesse all'annullamento del provvedimento, dal momento che la procedura espletata non sembra funzionale al perseguimento dell'obiettivo istituzionale dell'Azienda, consistente nell'esigenza di far fronte o attenuare l'emergenza o l'alta tensione abitativa nel territorio della Provincia di Viterbo;

CONSIDERATO, infatti, che la Deliberazione n.24 dell'08 novembre 2016 individuava quali criteri prioritari per la formazione della graduatoria quello del miglior prezzo e quello delle migliori qualità costruttive ed altre caratteristiche qualificanti, senza dare alcuna rilevanza alla localizzazione dell'immobile rispetto alle situazioni di emergenza o alta tensione abitativa;

CONSIDERATO, altresì, che la successiva Determinazione del Direttore Generale n.250 del 18 novembre 2016, recependo le linee di indirizzo impartite con la Deliberazione n.24 dell'08 novembre 2016, nonché le risultanze della relazione trasmessa dal R.U.P. designato con determinazione dirigenziale n.181 del 9 agosto 2016, acquisita al prot. n. 438RDG del 17 novembre 2016, stabiliva che ciascuna singola graduatoria sarebbe stata formata in base a sei criteri, tra i quali quello dell'*"ubicazione dell'immobile in Comune che presenti maggiore emergenza abitativa nell'ambito della graduatoria dello stesso Comprensorio"*, circostanza che consentiva l'attribuzione di un punteggio ulteriore di 5 punti su un totale di 100 punti disponibili;

RITENUTO, pertanto, che il criterio della localizzazione dell'immobile in ambiti territoriali caratterizzati da maggiore emergenza abitativa ha avuto, nel contesto della procedura, un carattere assolutamente residuale e, comunque, una portata relativa all'interno della singola graduatoria e non anche in assoluto;

DATO ATTO che sono stati valutati gli interessi dei soggetti privati che hanno partecipato alla procedura e che tale valutazione ha portato ad escludere la sussistenza di posizioni giuridiche pregiudicate dal provvedimento di annullamento – con il solito limite dei rapporti negoziali eventualmente già perfezionati e la cui gestione è integralmente demandata al Direttore Generale – anche in considerazione del fatto che detti soggetti avevano espressamente accettato che l'A.T.E.R. non fosse vincolata in alcun modo a dare seguito alla procedura d'acquisto, riservandosi la facoltà di annullare in qualsiasi momento la procedura oggetto dell'Avviso senza che nulla ad alcun titolo e/o ragione sia dovuto dall'A.T.E.R. stessa, come peraltro ribadito:

- nella Deliberazione del Commissario Straordinario n. 24 dell'08 novembre 2016 (cfr. quinto periodo, "*il presente avviso pubblico ha carattere meramente esplorativo, non costituisce proposta contrattuale di acquisto al pubblico, non può essere considerato promessa di acquisto e non vincola in alcun modo l'Ater della provincia di Viterbo*") e, successivamente, "*l'Azienda, a suo insindacabile giudizio, si riserva in ogni caso e anche dopo la stesura della graduatoria, ma prima della stipula dei contratti di compravendita, di non dare seguito alla presente indagine di mercato, e quindi di non procedere all'acquisto degli immobili selezionati senza che, in virtù di ciò, alcuno possa vantare pretese o diritti di sorta*");
- nella Determinazione del Direttore Generale n.250 del 18 novembre 2016, di approvazione dell'avviso, laddove si prescriveva agli operatori economici "*di accettare integralmente e senza riserve il contenuto del presente avviso e di essere consapevole che l'ATER non è*

vincolata in alcun modo a dare seguito alla procedura di acquisto, riservandosi la facoltà di annullare in qualsiasi momento la procedura in oggetto dell'Avviso senza nulla ad alcun titolo e/o ragione sia dall'ATER dovuto";

- nella Determinazione del Direttore Generale n. 264 del 19 settembre 2017, in cui veniva specificato che *"tali graduatorie sono la conclusione di un procedimento meramente esplorativo che non costituisce proposta contrattuale di acquisto e non vincola in alcun modo l'Ater della provincia di Viterbo";*
- nella stessa Deliberazione del Commissario Straordinario n.31 del 20/09/2017, *("l'avviso pubblico aveva carattere meramente esplorativo, non costituiva proposta contrattuale di acquisto al pubblico e non vincolava in alcun modo l'Ater della provincia di Viterbo");*

CONSIDERATO che, nel caso di specie, non sono stati adottati provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici ai sensi dell'art.21-nonies della Legge 7 agosto 1990, n.241 e ss. mm. e ii.;

DATO ATTO che, sino alla data di adozione della presente deliberazione, non sono pervenute osservazioni dai soggetti cui è stata inoltrata la comunicazione di avvio del procedimento;

TENUTO CONTO che il potere di disporre l'annullamento del provvedimento spetta al medesimo organo che lo ha adottato e, dunque, in assenza del Presidente del Consiglio di Amministrazione e del Consiglio di Amministrazione, al Commissario Straordinario;

Tutto ciò premesso, per i motivi sopra esposti

DELIBERA

- 1) Di annullare, ai sensi dell'art.21-nonies della Legge 7 agosto 1990, n.241 e ss. mm. e ii., la **Deliberazione n.31 del 20 settembre 2017;**
- 2) Di dare mandato alla Direzione Generale ed agli Uffici di porre in essere tutti gli adempimenti necessari all'attuazione della presente deliberazione;
- 3) Di inviare copia della presente deliberazione alla Regione Lazio;
- 4) Di pubblicare il presente provvedimento sul sito istituzionale dell'Azienda, sezione trasparenza amministrativa, a norma del D. Lgs. 14 marzo 2013, n.33 e ss. mm. e ii.

Avverso il presente provvedimento può essere proposto ricorso giurisdizionale dinanzi al TAR Lazio – sede di Roma ovvero ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, rispettivamente entro 60 o 120 giorni dalla pubblicazione o, in mancanza, dalla notificazione, comunicazione o piena conoscenza.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
Ing. Ivan Grazini

