

Al Presidente del Consiglio Regionale del Lazio
On. Marco Vincenzi

INTERROGAZIONE A RISPOSTA SCRITTA

Oggetto: delibera di Giunta Regionale del 29 settembre 2022, n. 784 concernente “Approvazione Programma di alienazione degli immobili di elevato pregio immobiliare e programma di reinvestimento dei proventi dell’A.T.E.R. del Comune di Roma. Articolo 48bis della l.r. n. 27/2006”.

PREMESSO CHE

- con DGR n. 410/2019, è stato preso atto del Piano di risanamento 2019-2023 dell’A.T.E.R. del comune di Roma con il quale sono individuate le azioni da attuare per la risoluzione strutturale dell’indebitamento e il ripristino dell’equilibrio economico, tra le quali azioni è indicata l’alienazione del patrimonio ERP di elevato pregio immobiliare, rinviando ad una successiva deliberazione per la definizione dei criteri e parametri di abbattimento dei valori di alienazione degli alloggi calcolati sulla base dei valori minimi dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);
- con la successiva DGR n. 234/2020 sono stati approvati, pertanto, i criteri ed i relativi pesi di abbattimento del valore degli alloggi ERP in zone di pregio sulla base delle Direttive per l'attuazione delle procedure di alienazione degli alloggi di elevato pregio immobiliare facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, approvate con la richiamata DGR n. 410/2019;
- con la DGR 784/2022 è stato approvato il programma di alienazione degli immobili di elevato pregio immobiliare dell’ATER del Comune di Roma, come previsto dall’articolo 48bis della l.r. n. 27/2006, composto da n. 3.544 alloggi, contestualmente ad un programma di reinvestimento dei proventi, compresa la quota destinata al risanamento economico - finanziario dell’Ente;

VISTI

- lo Statuto della Regione Lazio approvato con Legge statutaria 11 novembre 2004, n. 1;
- la legge regionale 6 agosto 1999 n. 12, recante "Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica";
- la legge regionale 29 Agosto 1991, n. 42 recante “Disciplina per la cessione in proprietà... degli alloggi degli Istituti autonomi case popolari del Lazio costruiti senza il contributo o il concorso dello Stato”;
- la legge 24 dicembre 1993, n. 560 “Norme in materia di alienazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica” e successive modifiche;

- la legge regionale 28 dicembre 2006, n. 27 recante “Legge finanziaria regionale per l’esercizio 2007” e, in particolare, l’art. 48bis;
- la legge 23 maggio 2014, n. 80 recante “Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47 Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015”;
- il decreto 24 febbraio 2015 recante “Procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica”.

ATTESO CHE

- la legge regionale n. 1/2020 concernente: “Misure per lo sviluppo economico, l’attrattività degli investimenti e la semplificazione” e la legge regionale n. 16/2020 concernente: “Disposizioni modificative di leggi regionali”, hanno introdotto sostanziali modifiche all’articolo 48bis della legge regionale 28 dicembre 2006, n. 27;
- con successiva DGR n. 99 del 23 febbraio 2021 sono state rimodulate le modalità per l’attuazione delle procedure di alienazione degli alloggi di elevato pregio immobiliare facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sostituito quindi l’allegato A) precedentemente approvato con la DGR n. 410/2019;
- con la nota prot. 30388 del 13 giugno 2022 l’ATER del Comune di Roma evidenzia che:
 - “il prezzo di cessione base è determinato con l’utilizzo del valore OMI minimo della zona di riferimento moltiplicato per la superficie catastale, ove presente in visura oppure per la superficie convenzionale, presente nella piattaforma aziendale REF, incrementata del 10%”;*
 - “la quotazione OMI applicata, riferita al 2° semestre del 2021 (ultimo aggiornamento), è relativa alla tipologia di accatastamento dell’immobile determinata dall’Agenzia delle Entrate:
- abitazioni civili (categoria A2) – abitazioni di tipo economico (categoria A3 e A4);*
- il piano di cessione degli alloggi di pregio approvato riporta, quali allegati, il piano di vendita, il piano sintetico per quartieri, il programma di reimpiego dei proventi delle cessioni, l’elenco degli alloggi occupati senza titolo e che, relativamente all’elenco degli alloggi occupati senza titolo ed eventualmente sanabili, secondo le disposizioni dell’articolo 22, comma 143 della legge regionale 27 febbraio 2020, n. 1, non sussistono i presupposti per alcuna determinazione da parte dell’Ente e quindi, non rileva nell’ambito del programma di alienazione degli alloggi di pregio per il quale è richiesta l’approvazione;
- la parte dei proventi da alienazione derivante dalla differenza tra il valore dell’alloggio determinato ai prezzi OMI minimi, abbattuto sulla base dei criteri e pesi individuati, e il valore determinato ai sensi del Decreto-Legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla Legge 23 maggio 2014, n. 80, potrà trovare destinazione nel risanamento dell’Ente;
- il piano di alienazione presentato dall’ ATER del Comune di Roma con, nota n. 37779 del 29 luglio 2022, prevede un prezzo totale di cessione, calcolato sulla base dell’applicazione dei criteri sopra indicati e di cui alla DGR n. 234/2020, pari ad € 423.865.073,01;

PRESO ATTO CHE

- il presente programma di alienazione, composto da un totale di 3.544 alloggi, è stato formulato con l'individuazione dei singoli fabbricati e l'indicazione, per ciascuno di essi, dei dati richiesti è stato presentato unitamente al programma di reinvestimento dei ricavi attesi, dall'attuazione del piano conformemente a quanto previsto dal decreto interministeriale 24 febbraio 2015 (c.d. decreto "Lupi");

CONSIDERATO CHE

- al termine dell'istruttoria da parte della competente struttura regionale, il programma di alienazione degli immobili di elevato pregio unitamente al programma di reinvestimento presentati dall'A.T.E.R. del Comune di Roma sono risultati conformi a quanto previsto dal decreto interministeriale 24 febbraio 2015 e dalla deliberazione di Giunta regionale n. 99/2021 e alla DGR n. 234/2020;
- il suddetto programma di alienazione, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, è formato dall'allegato A) contenente l'indicazione degli alloggi previsti in vendita; dall'allegato B) contenente il riepilogo per quartiere degli alloggi posti in vendita; dall'allegato C) riportante il programma di reinvestimento dei proventi, compresa la quota destinata al risanamento economico finanziario dell'ATER del Comune di Roma ai sensi dell'articolo 48bis, comma 1 della l.r. 27/2006 i piani di cessione per gli alloggi di elevato pregio immobiliare, formulati dagli enti gestori sono approvati dalla Giunta regionale, "sentita la commissione consiliare competente";

CONSIDERATO ALTRESI' CHE

- l'allegato A) contenente le "Direttive per l'attuazione delle procedure di alienazione degli alloggi di elevato pregio immobiliare facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica", approvato con la citata DGR 99/2021 prevede al paragrafo "alloggi alienabili" che:

"Sono fatte salve le richieste d'acquisto degli alloggi presentate dagli assegnatari, ai sensi dell'articolo 83 comma 1 lettera c) della Legge Regionale n. 7 del 22 ottobre 2018, entro la data di approvazione dei Piani di vendita degli alloggi di pregio e pertanto nei Piani di vendita non potranno essere compresi tali alloggi";

"Gli alloggi per i quali siano presentate agli enti gestori richieste di acquisto ex articolo 83, comma, 1 lettera c) della Legge Regionale n. 7/2018, nell'intervallo di tempo intercorrente tra la trasmissione dei Programmi di alienazione alla Regione e l'approvazione da parte dell'Amministrazione stessa, dovranno essere stralciati dagli enti gestori dai Programmi di alienazione approvati e dovranno essere alienati in base alla disciplina vigente";

- che il decreto interministeriale del 24 febbraio 2015 prevede espressamente che sono fatti comunque salvi tutti i programmi di alienazione degli alloggi avviati alla data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale, in virtù di provvedimenti regionali già emanati all'esito delle disposizioni dettate dalla L. 560/1993 e dalla L.R. 42/1991.

TENUTO CONTO CHE

- la Giunta, nella seduta del 04.08.2022 ha disposto l'acquisizione del parere della competente Commissione consiliare, e che l'Assessore con nota prot. 0939790 del 29.09.2022 ha comunicato che è decorso il termine di cui all'art. 88, comma 2, del Regolamento del Consiglio Regionale;

SI INTERROGA

Il presidente della Giunta regionale del Lazio e l'Assessorato competente per sapere:

- se la definizione di "alloggio di pregio" così come sancita dall'articolo 48 bis della l.r. n. 27/2006, è applicabile alle case auto finanziate e costruite senza contributo dello Stato;
- se, per gli alloggi realizzati con il contributo dello Stato, esiste una norma nazionale applicabile all'elenco di immobili allegato alla DGR 784/2022, che definisce gli alloggi di pregio;
- se la DGR 784/2022 viola l'art. 3 della Costituzione tenuto conto che gli alloggi oggetto della prevista dismissione sono ubicati all'interno di condomini misti creati in seguito alle procedure di alienazione avviate in precedenza con legge regionale 42/91, ai sensi della legge 560/93, anche in riferimento agli immobili stralciati in quanto già oggetto di richiesta di acquisto ai sensi dell'art. 83 comma 1 lettera c) della Legge Regionale n. 7 del 22 ottobre 2018;
- se, quanti degli alloggi contenuti nel piano, appartengono alla categoria degli "autofinanziati", ovvero costruiti senza contributo dello Stato, in parte già pagati dal legittimo assegnatario;
- se, quanti degli alloggi contenuti nel piano, sono gli alloggi del demanio trasferiti definitivamente alle Ater, per essere alienati secondo le procedure vigenti per tale tipologia immobiliare.

Cons. Marco CACCIATORE
XI Legislatura
Gruppo Misto - Europa Verde

