

# Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 20 giugno 2024, n. 433

**Programmazione del finanziamento ad ATER del Comprensorio di Civitavecchia dell'intervento di acquisto di un immobile da destinare all'ERP nel comune di Civitavecchia, in attuazione dell'Accordo di Programma per avviare programmi innovativi di rigenerazione urbana, recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico e sociale, approvato con DGR 8 marzo 2024, n. 148.**

Oggetto: Programmazione del finanziamento ad ATER del Comprensorio di Civitavecchia dell'intervento di acquisto di un immobile da destinare all'ERP nel comune di Civitavecchia, in attuazione dell'Accordo di Programma per avviare programmi innovativi di rigenerazione urbana, recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico e sociale, approvato con DGR 8 marzo 2024, n. 148.

## LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA dell'Assessore all'Urbanistica, Politiche Abitative, Case Popolari, Politiche del Mare;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la L.R. 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 e integrazioni;

VISTO il Regolamento Regionale 6 settembre 2002, n. 1 *“Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale”* e successive modifiche e integrazioni;

VISTA la deliberazione di Giunta regionale 8 febbraio 2024, n. 64, recante *“Conferimento dell'incarico ad interim di Direttore della Direzione regionale “Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare”* all'ing. Wanda D'Ercole;

VISTO il decreto legislativo del 23 giugno 2011, n. 118, recante: *“Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42”* e s.m.i.;

VISTA la legge regionale 12 agosto 2020, n. 11, recante: *“Legge di Contabilità regionale”*;

VISTO il regolamento regionale 9 novembre 2017, n. 26, recante: *“Regolamento regionale di contabilità”*, che, ai sensi dell'articolo 56, comma 2, della l.r. n. 11/2020 e fino alla data di entrata in vigore del regolamento di contabilità di cui all'articolo 55 della citata l.r. n. 11/2020, continua ad applicarsi per quanto compatibile con le disposizioni di cui alla medesima l.r. n. 11/2020;

VISTA la legge regionale 29 dicembre 2023, n. 23, recante: *“Legge di stabilità regionale 2024”*;

VISTA la legge regionale 29 dicembre 2023, n.24, recante: *“Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2024-2026”*;

VISTA la deliberazione di Giunta Regionale n. 980 del 28 dicembre 2023, recante: *“Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2024-2026. Approvazione del “Documento tecnico di accompagnamento”, ripartito in titoli, tipologie e categorie per le entrate e in missioni, programmi, titoli e macroaggregati per le spese”*;

VISTA la deliberazione di Giunta Regionale n. 981 del 28 dicembre 2023, recante: *“Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2024-2026. Approvazione del “Bilancio finanziario gestionale”, ripartito in capitoli di entrata e di spesa e assegnazione delle risorse finanziarie ai dirigenti titolari dei centri di responsabilità amministrativa”*;

VISTA la deliberazione di Giunta Regionale n. 75 del 14 febbraio 2024, recante: “*Indirizzi per la gestione del bilancio regionale 2024-2026 e approvazione del bilancio reticolare, ai sensi degli articoli 30, 31 e 32, della legge regionale 12 agosto 2020, n. 11*”;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 24 aprile 2024, n. 284, concernente: “*Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2024-2026. Aggiornamento del Bilancio finanziario gestionale in relazione all’assegnazione delle risorse finanziarie ai dirigenti titolari dei centri di responsabilità amministrativa, di cui alla D.G.R. n. 981/2023, ai sensi dell’articolo 13, comma 5, della legge regionale 12 agosto 2020, n. 11*”;

VISTA la legge 5 agosto 1978, n. 457 “*Norme per l’edilizia residenziale*” e successive modifiche e integrazioni;

VISTA la legge 17 febbraio 1992, n. 179 “*Norme per l’edilizia residenziale pubblica*” e successive modifiche e integrazioni;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 8 marzo 2024, n. 148, concernente: “*Revoca della DGR n. 703/2022 e approvazione del nuovo schema di Accordo di Programma per avviare programmi innovativi di rigenerazione urbana, recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico e sociale da stipulare con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.*”;

PREMESSO che:

la Legge 5 agosto 1978, n. 457 “*Norme per l’Edilizia Residenziale*” ha dato avvio alla attuazione di una serie di programmazioni, orientate a coprire il fabbisogno quantitativo derivante da una carenza di stock residenziale, finalizzate all’insediamento di interventi di edilizia residenziale sociale agevolata e sovvenzionata nelle più ampie zone delle città;

la Regione Lazio ha disciplinato ed avviato complessi programmi finanziati da risorse statali e/o regionali rivolti alle Amministrazioni comunali ed agli operatori privati che sono finalizzati alla realizzazione di alloggi a canone sostenibile ai fini del soddisfacimento del fabbisogno abitativo in ambito regionale riconducibili a quanto previsto:

- dal Decreto del Ministro delle Infrastrutture e Trasporti 27 dicembre 2001 n. 2523, volto alla realizzazione di un programma sperimentale di edilizia residenziale denominato “*20.000 abitazioni in affitto*”;

- dalla Legge regionale 16 aprile 2002, n. 8, ed in particolare dall’articolo 82, volto alla realizzazione del programma costruttivo di edilizia residenziale agevolata;

- dal decreto 26 marzo 2008 n. 2295 del Ministro delle Infrastrutture e Trasporti concernente la attivazione di “*Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile*”, (PRUACS);

- dall’art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n. 133, che ha disposto l’approvazione del Piano nazionale di edilizia abitativa (P.N.E.A.);

- dalla D.G.R. n. 986 del 24.03.1998: “*Programmazione di finanziamenti di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata. Programmi per la costruzione di alloggi in locazione a lavoratori dipendenti (art. 9, legge n. 493/93) e costruzione alloggi per particolari categorie sociali (art. 4, legge n. 179/92). Localizzazione degli interventi ed individuazione dei soggetti attuatori*”;

nel corso del tempo, relativamente ai succitati programmi di realizzazione ammessi a finanziamento si sono evidenziate diverse problematiche che non hanno consentito l’avvio degli interventi;

al fine di rispondere in modo più appropriato alle mutate caratteristiche della domanda abitativa e promuovere la qualità sociale e dello spazio urbano attraverso l’integrazione e la valorizzazione dei

servizi in ambito sociale, la Giunta regionale, con propria Decisione n. 19 del 21 aprile 2022, ha dato mandato alla competente struttura regionale di:

- porre in essere attività di ricognizione dei programmi costruttivi di edilizia residenziale sociale e verificare le cause che ne hanno impedito l'inizio e la permanenza dell'interesse pubblico alla realizzazione e, quindi, al mantenimento del contributo pubblico a favore dei soggetti attuatori risultati assegnatari del finanziamento;
- avviare l'interlocuzione con il Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili per verificare la sussistenza dei presupposti per la riprogrammazione delle risorse economiche rinvenienti dalla ricognizione, da destinare all'attuazione di programmi di intervento finalizzati ad incrementare l'offerta abitativa pubblica e sociale;
- procedere alla sottoscrizione di un Accordo di Programma tra Regione Lazio e MIMS, finalizzato prioritariamente alla realizzazione di programmi innovativi di recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico e sociale rispondenti a criteri di efficientamento energetico degli edifici e di contenimento del consumo di suolo;

CONSIDERATO che:

a seguito delle conseguenti attività di ricognizione dei programmi costruttivi di edilizia residenziale sociale e di verifica dei presupposti per la riprogrammazione delle relative risorse economiche, con deliberazione della Giunta regionale 8 marzo 2024, n. 148 è stato pertanto approvato il nuovo schema di Accordo di Programma tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e la Regione Lazio per avviare programmi regionali innovativi di rigenerazione urbana, recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico e sociale, in base alle seguenti linee guida, parti integranti e sostanziali dell'Accordo stesso:

a) interventi di recupero e di rigenerazione urbana di immobili di edilizia residenziale pubblica (edilizia sovvenzionata/agevolata) finalizzati a promuovere la qualità sociale e la ricomposizione dei tessuti urbani;

b) interventi di recupero di unità abitative destinate a edilizia residenziale pubblica che necessitano di interventi di manutenzione straordinaria ed in particolare di alloggi attualmente non utilizzati per carenza manutentiva;

c) interventi di recupero del patrimonio immobiliare pubblico e privato non utilizzato (sfitto invenduto) o sottoutilizzato;

d) nuovi interventi di edilizia sociale (acquisto e nuova costruzione);

con la stessa DGR n. 148/2024 sono state individuate le risorse economiche, statali e regionali, rese disponibili per l'attuazione dell'Accordo;

le finalità generali dell'Accordo di Programma sono il recupero, la riqualificazione e l'incremento dello stock di patrimonio abitativo pubblico e sociale destinato a soddisfare il fabbisogno abitativo primario di nuclei familiari aventi una capacità economica che non consente loro né di sostenere un canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato;

CONSIDERATO altresì che:

tra gli interventi oggetto dell'Accordo sottoscritto tra la Regione Lazio e il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in data 18 giugno 2024, è previsto, all'Allegato 4) dell'Accordo stesso, l'acquisto e la realizzazione di immobili da destinare all'edilizia residenziale pubblica e sociale, con l'obiettivo di incrementare l'offerta di patrimonio immobiliare da riservare ai bisogni dei cittadini e fronteggiare l'emergenza abitativa delle fasce sociali più deboli della popolazione;

gli obiettivi della programmazione regionale di tali interventi sono volti ad assicurare:

- la disponibilità di nuovi servizi abitativi atti ad incrementare l'offerta alloggiativa e ridurre il fabbisogno;
- la rapidità degli interventi anche con l'acquisto sul mercato di immobili adeguati allo scopo;
- la riduzione dei costi di conduzione degli alloggi, con particolare riferimento alla prestazione energetica;

VISTA la nota a firma del Commissario Straordinario e del Direttore Generale prot. n. 735942 del 5 giugno 2024, con la quale l'ATER del Comprensorio di Civitavecchia ha avanzato richiesta di finanziamento per l'importo complessivo di € 5.854.260,95 (IVA compresa), oltre alle relative spese per l'atto notarile stimate in € 10.000,00, per il completamento della procedura di acquisto dell'intero immobile, composto di n. 40 alloggi, sito nel Comune di Civitavecchia, località San Gordiano, in via Veneto n.22, denominato nello strumento attuativo Piano di Zona n.4, sagoma " K e ha evidenziato che:

- la procedura di acquisto dell'immobile ha avuto avvio con Delibere n.23 del 18 dicembre 2018 e n.17 del 25 settembre 2019 del Commissario Straordinario dell'Ater del Comprensorio di Civitavecchia con le quali si è decisa la pubblicazione di una manifestazione di interesse all'acquisto di fabbricati sul libero mercato;
- con Determinazione n.175 del 17 ottobre 2019 il Direttore Generale dell'Azienda ha approvato il relativo avviso pubblico di invito a presentare offerte per la cessione in proprietà di immobili aventi destinazione d'uso residenziale da destinare alla locazione in regime di ERP ubicati nei comuni di competenza dell'ATER del Comprensorio di Civitavecchia, completi o in fase di costruzione;
- a seguito della individuazione dell'offerta, il Commissario Straordinario dell'ATER del Comprensorio di Civitavecchia, ha dato mandato al Direttore Generale di porre in essere tutti gli atti e le valutazioni conseguenti per l'acquisto dell'immobile in costruzione, per il quale è stato successivamente stipulato l'atto preliminare di compravendita;

PRESO ATTO che nella stessa nota si evidenzia, altresì, la necessità della rapida conclusione della procedura di acquisto dell'immobile sito nel comune di Civitavecchia, anche in considerazione della funzionale interrelazione dell'acquisto di tale immobile con la realizzazione degli interventi di riqualificazione su immobili di proprietà dell'Azienda stessa, finanziati nell'ambito delle risorse di cui al DL n. 59/2021, Fondo complementare al PNRR;

CONSIDERATO che:

così come attestato dall'ATER del Comprensorio di Civitavecchia, l'immobile, costituito da n. 40 alloggi, n.17 cantine, n.15 posti auto coperti, n.33 posti auto scoperti, presenta i seguenti requisiti:

*“è di nuova costruzione, libero e mai abitato, ubicato nel Comune di Civitavecchia, comune ad alta tensione abitativa di cui alla delibera CIPE n.87 del 13 novembre 2003 e s.m.i., sito in Via Veneto n.22 nel Piano di Zona n.4 San Gordiano”;*

*“di Classe energetica A4”;*

*“dotato di polizza decennale postuma e certificazione energetica “Casaclima””;*

*“il prezzo unitario massimo €/mq. di superficie complessiva (superficie complessiva – Sc determinata in conformità alla DGRL 21.01.1997 n. 93) previsto nel bando pubblicato dall'Ater del Comprensorio di Civitavecchia era conforme al prezzo fissato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Civitavecchia - in cui è ubicato l'immobile per la cessione degli alloggi di edilizia residenziale, in*

*attuazione della legge n° 136/1999 art. 13, così come stabilito dalle DD.G.R.L. n° 710/'09 e n° 85/'12, e vigente alla data di presentazione dell'offerta di vendita, individuato, quanto agli immobili in corso di costruzione ovvero già realizzati, nel valore massimo OMI relativo alle abitazioni civili vigente al momento in cui si presenta l'offerta";*

VISTO che:

la richiesta di finanziamento avanzata dall'ATER del Comprensorio di Civitavecchia per il completamento della procedura di acquisizione dell'immobile rispetta i principi previsti dall'articolo 2 dell'Allegato 4) dell'Accordo tra Regione Lazio e MIT;

l'intervento per il quale è richiesto il finanziamento è immediatamente attuabile e l'immobile non necessita di lavori o interventi di manutenzione o pulizia ai fini della consegna;

alla proposta presentata con la citata nota dall'ATER del Comprensorio di Civitavecchia, sono allegati, tra l'altro, i titoli abilitativi, l'agibilità dell'immobile, la documentazione fotografica, la documentazione catastale, le certificazioni APE;

con l'approvazione e sottoscrizione dell'Accordo di Programma per avviare programmi regionali innovativi di rigenerazione urbana, recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico e sociale, di cui alla citata DGR n. 148/2024, sono state individuate le risorse economiche dello Stato e della Regione disponibili all'attuazione degli interventi previsti sul patrimonio abitativo pubblico e sociale, complessivamente quantificate in € 53.905.164,74, di cui € 7.098.278,40, riferite all'imp. n. 16402/2024;

CONSIDERATO che:

il decreto-legge 6 maggio 2021, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 1 luglio 2021, n. 101, recante: *“Misure urgenti relative al Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti”* con il quale è approvato il Piano nazionale per gli investimenti complementari finalizzato ad integrare con risorse nazionali gli interventi del Piano nazionale di ripresa e resilienza, in particolare all'articolo 1, comma 2, lettera c), punto 13 destina alla *“Riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica”* 200 milioni di euro per l'anno 2021, 400 milioni di euro per l'anno 2022 e 350 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2023 al 2026, per un totale complessivo di 2 miliardi di euro;

con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 15 luglio 2021, adottato ai sensi del richiamato comma 7 dell'articolo 1 del decreto-legge 6 maggio 2021, n. 59, sono stati individuati gli obiettivi per ciascun intervento, tra cui quelli dell'intervento denominato *“Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica”*;

con DPCM del 15 settembre 2021, attuativo del DL n. 59/2021, sono stati individuati gli indicatori di riparto su base regionale delle risorse, le modalità e i termini di ammissione a finanziamento degli interventi, fissando, al riguardo, specifici parametri, nonché le modalità di erogazione dei finanziamenti ed è stato attribuito alla Regione Lazio, per le finalità di cui al decreto-legge, l'importo complessivo di € 240.169.591,09, ripartito sulle annualità 2021-2026;

con Decreto n. 52 del 30 marzo 2022 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, d'intesa con il Dipartimento Casa Italia, ha approvato il Piano degli Interventi presentato da ciascuna regione e provincia autonoma e gli Elenchi recanti gli ulteriori interventi ammissibili rispetto all'importo assentito, ai sensi del comma 5, articolo 3 del DPCM 15 settembre 2021, tra i quali il Piano della Regione Lazio;

tra gli interventi finanziati e per i quali sono stati assunti gli impegni di spesa con Determinazioni della Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica n. G05291 del 3 maggio 2022 e n. G07000 del 31 maggio 2022, sono ricompresi gli interventi riferiti all'ATER del Comprensorio di Civitavecchia di seguito indicati:

- 1) "Miglioramento sismico e efficientamento energetico – demolizione e ricostruzione in ristrutturazione edilizia– localizzazione intervento: Civitavecchia - VIA SEDICI SETTEMBRE 19/23" - CUP H39J21014330002;
- 2) "Miglioramento sismico, efficientamento energetico e risanamento conservativo – localizzazione intervento: Civitavecchia – VIALE GUIDO BACCELLI 77, 79, 83" - CUP H32C21000960002;
- 3) "Miglioramento sismico, efficientamento energetico e risanamento conservativo – localizzazione intervento: Civitavecchia – VIALE GUIDO BACCELLI 69,73,75" - CUP H39J21014340002;

i tre interventi prevedono, per l'esecuzione dei lavori, la delocalizzazione temporanea degli inquilini degli immobili, in parte già attuata, e ancora da prevedere per ulteriori n. 33 nuclei familiari;

VISTO che:

i termini previsti dal cronoprogramma procedurale di cui al DM MEF del 15 luglio 2021 impone la realizzazione, entro dicembre 2024, del 50% dei lavori di che trattasi ed il completamento degli interventi entro il mese di marzo 2026;

gli stringenti limiti temporali e l'assenza sul mercato di alloggi disponibili per locazioni rappresentano una grande difficoltà per il raggiungimento degli obiettivi previsti;

CONSIDERATO che:

la richiesta di finanziamento di ATER del Comprensorio di Civitavecchia, di cui alla nota prot. n. 735942 del 5 giugno 2024, per il completamento delle procedure di acquisto dell'intero immobile, composto di n. 40 alloggi, sito nel Comune di Civitavecchia, località San Gordiano, in via Veneto n. 22, consente:

- di prevedere la possibilità di trasferire in tali alloggi a titolo temporaneo le n. 33 famiglie ancora presenti negli immobili oggetto degli interventi previsti nell'ambito del Fondo complementare al PNRR, in precedenza citati;
- di salvaguardare l'investimento già attuato dall'ATER del Comprensorio di Civitavecchia, dare un grande impulso al completamento dei tre finanziamenti concessi a valere sul Fondo complementare al PNRR – "sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica", garantendo il rispetto dei termini previsti dettati dal DM MEF del 15 luglio 2021;

a conclusione degli interventi finanziati con le risorse di cui al DL n. 59/2021 ed una volta rientrati i nuclei familiari negli alloggi assegnati, l'immobile acquisito potrà consentire di ampliare la disponibilità di alloggi dell'ATER del Comprensorio di Civitavecchia, incrementando così l'offerta abitativa sul territorio del comune di Civitavecchia per ulteriori n. 40 famiglie;

VISTA la necessità di dare urgente riscontro al fabbisogno evidenziato dall'ATER del Comprensorio di Civitavecchia, di cui alla richiesta avanzata con nota prot. n. 735942 del 5 giugno 2024;

ATTESO che:

il finanziamento delle risorse per l'acquisto dell'intero immobile, composto di n. 40 alloggi, sito nel Comune di Civitavecchia, località San Gordiano, in via Veneto n. 22, costituisce aspetto rilevante e funzionale alla rapida prosecuzione della realizzazione degli interventi finanziati con le risorse del Fondo complementare al PNRR, nei termini previsti dal citato DM MEF del 15 luglio 2021 e risponde comunque alle finalità proprie dell'Accordo di Programma di pronta attivazione di programmi regionali innovativi di rigenerazione urbana, recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico e sociale, approvato con la DGR n. 148/2024 e sottoscritto in data 18 giugno 2024;

le ulteriori risorse disponibili previste dall'Accordo di Programma tra il MIT e la Regione Lazio saranno attivate previo avvio delle procedure per la individuazione delle proposte progettuali dei comuni e delle ATER della Regione Lazio e acquisizione delle stesse da parte della competente struttura regionale;

RITENUTO di programmare il finanziamento all'ATER del Comprensorio di Civitavecchia per il completamento della procedura di acquisto dell'intero immobile, composto di n. 40 alloggi, sito nel Comune di Civitavecchia, località San Gordiano, in via Veneto n.22, denominato nello strumento attuativo Piano di Zona n. 4, sagoma "K", per l'importo complessivo di € 5.864.260,95 riferito all'imp. n. 16402/2024, quale quota parte delle risorse previste per l'attuazione dell'Accordo di Programma per avviare programmi regionali innovativi di rigenerazione urbana, recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico e sociale, approvato con la DGR n. 148/2024 e sottoscritto in data 18 giugno 2024;

#### DELIBERA

per quanto espresso in premessa, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di:

programmare il finanziamento all'ATER del Comprensorio di Civitavecchia per il completamento della procedura di acquisto dell'intero immobile, composto di n. 40 alloggi, sito nel Comune di Civitavecchia, località San Gordiano, in via Veneto n.22, denominato nello strumento attuativo Piano di Zona n. 4, sagoma "K", per l'importo complessivo di € 5.864.260,95 riferito all'imp. n. 16402/2024, quale quota parte delle risorse previste per l'attuazione dell'Accordo di Programma per avviare programmi regionali innovativi di rigenerazione urbana, recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico e sociale, approvato con la DGR n. 148/2024 e sottoscritto in data 18 giugno 2024.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale e sul Sito Internet della Regione Lazio [www.regione.lazio.it](http://www.regione.lazio.it).