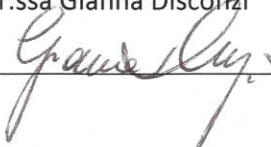
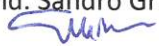



**DETERMINAZIONE N. 222 DEL 13.12.2023**

**OGGETTO: D.G.R. N. n. 1227 del 21.12.2022 - APPROVAZIONE PROGRAMMA PRELIMINARE: PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI DA DESTINARE ALL'E.R.P. SITI NEI COMUNI DI FROSINONE E ARCE, PER IL RECUPERO DI ALLOGGI DI RISULTA E PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA.**

UFFICIO SEGRETERIA DIREZIONE GENERALE E COMMISSARIO

Estensore	Responsabile Ufficio N.C./Recupero	Dirigente Area Tecnica
Dr.ssa Gianna Disconzi 	Per. Ind. Sandro Grussu 	Ing. Luca Gemma 

## IL DIRETTORE GENERALE F.F.

### Premesso che:

- con la Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 883 del 2007 è stato assegnato all'Ater della Provincia di Frosinone un finanziamento di € 9.400.000,00 per realizzare il completamento e la nuova costruzione di immobili per l'Edilizia Residenziale Pubblica sovvenzionata da ripartire sugli esercizi finanziari degli anni 2007, 2008 e 2009;
- con la deliberazione n. 580 del 01.08.2008 la Regione Lazio ha approvato i programmi di intervento proposti dall'Ater della Provincia di Frosinone;
- le somme disponibili relative al finanziamento concesso all'Ater di Frosinone con DGR 833/2007, al netto delle somme spese per l'intervento localizzato nel Comune di Aiatri pari ad € 610.369,77 e della quota di € 2.820.000,00 afferente all'annualità del 2010, disimpegnata con determinazione dirigenziale regionale n. B2991/2010, risultavano pari ad € 5.969.630,23, oltre l'importo di € 100.180,00 già erogato all'Ater della Provincia di Frosinone e che i rimanenti interventi previsti nei piani approvati con la deliberazione n. 580/2008, risultavano inattuabili;
- l'Azienda con la nota n. 11996 del 25 novembre 2022 acquisita al protocollo regionale in pari data al n. 1143179, chiedeva di riprogrammare su altri interventi le somme non utilizzate ed ancora disponibili;
- con deliberazione n. 1227 del 21 dicembre 2022 la Giunta regionale del Lazio riprogrammava le risorse residue di cui alla DGR n. 833/2007 e per l'effetto destinava: € 5.227.864,00 all'avvio di un programma di acquisizione e recupero di immobili privati da reperire sul mercato immobiliare a prezzi calmierati nei Comuni di Frosinone, Cassino, Sora, Isola del Liri ed Arce; € 841.945,97 per dare copertura all'incremento dei costi determinato dall'applicazione del nuovo prezzario regionale di luglio 2022 afferente l'intervento di Villa Santa Lucia;
- con decreto dell'Economia e delle Finanze del 28 marzo 2023 "Fondo opere pubbliche indifferibili 2022. Procedura di recupero." sono state assegnate all'Azienda le somme pari a € 841.945,97 di cui al PNC-C-13 a compensazione delle somme impegnate nell'intervento in Villa Santa Lucia innanzi citato;
- con determina del Direttore Generale n. 246 del 22.12.2022 è stato approvato l'avviso per manifestazione di interesse relativo alla cessione di immobili, pubblicato in data 23.12.2022, che stabiliva la data del 23.01.2023 come termine ultimo per la presentazione delle offerte;
- il Consiglio di Amministrazione con la deliberazione n. 13 del 05.05.2023 ha preso atto della proposta di acquisto di n. 6 immobili da destinare all'E.R.P. siti nel Comune di Frosinone, in via La Botte di proprietà della Solat S.r.l. con sede in Frosinone, via Tommaso Landolfi e la Determina direttoriale n. 95 del 22.05.2023 di approvazione di tali acquisizioni per un importo di finanziamento pari ad € 996.384,00, comprensivo delle spese tecniche generali ed Iva come per legge;
- nella medesima deliberazione si dava mandato agli Uffici competenti di individuare ulteriori unità immobiliari per l'eventuale acquisizione e recupero nell'ambito del medesimo finanziamento regionale;
- l'Azienda in data 26.05.2023 prot. 6474 ha trasmesso gli atti inerenti la proposta di acquisto degli immobili siti in Frosinone alla Regione Lazio per il preventivo benestare, alla quale non si è ancora avuto riscontro;
- con determina del Direttore generale n. 119 del 21.06.2023 è stato approvato l'ulteriore avviso per manifestazione di interesse- indagine di mercato- relativa alla cessione di immobili aventi destinazione d'uso residenziale da destinare alla locazione in regime ERP, ubicati nei Comuni di Frosinone, Cassino, Sora, Isola del Liri ed Arce, pubblicato in data 21.06.2023 prot. n. 7599 con scadenza per la presentazione delle offerte in data 04.09.2023;



Piazzale Europa n. 1 – 03100 FROSINONE  
Tel. 0775-2591 – Fax 0775-293735 – P.IVA 00105380604

- è stata costituita la Commissione per la verifica delle ulteriori proposte ed il verbale da questa redatto in data 14.09.2023, ha esaminato due offerte di vendita nel Comune di Arce in Via Magni, n. 25/B e in via Stazione, n. 121;
- la documentazione relativa alle proposte di vendita innanzi citate sono state trasmesse al Commissario straordinario e al Direttore generale in data 15.09.2023 prot. n. 12945 a cura del Segretario della Commissione;
- con la deliberazione della Giunta Regionale n. 18 del 15 gennaio 2014 è stato approvato il “Piano Straordinario per l’emergenza abitativa nel Lazio” e dei successivi correlati provvedimenti attuativi, finalizzati ad incrementare il patrimonio alloggiativo e ridurre l’emergenza abitativa;
- esiste una grave criticità della situazione abitativa, con punte emergenziali di disagio abitativo soprattutto nei centri maggiori della nostra Provincia ricompresi nei Comuni di Frosinone, Cassino, Sora, Arce e d Isola del Liri;
- l’emergenza abitativa si fa sempre più pressante e che nell’ottica di non creare quartieri ghetto nei quali confinare le fasce meno abbienti, la scelta dei condomini cd “misti” consente, tenuto conto anche della ridotta dimensione dell’agglomerato urbano, l’integrazione e la convivenza degli strati sociali più lontani e differenti;

**Vista** la Delibera n. 14 del 28.11.2023 con la quale il Commissario Straordinario dell’Azienda ha preso atto della fattibilità di acquisizione degli immobili innanzi citati da destinare all’ERPS, nonché del programma di recupero e manutenzione degli immobili dell’Azienda, dando mandato agli Uffici preposti di predisporre gli atti per la richiesta del preventivo Nulla Osta da parte della Regione Lazio.

**Preso atto** del Documento di fattibilità tecnico-economico predisposto dall’Area Tecnica, redatto ai sensi dell’art 41 del D.lgs. n. 36/2023 che fa parte integrante della Deliberazione Commissariale n. 14 del 28.11.2023, nel quale si evidenzia la necessità di:

- confermare la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 13 del 05.05.2023 e la determina del Direttore Generale n. 95 del 22.05.2023 di acquisizione degli immobili siti nel Comune di Frosinone, via La Botte, di proprietà della società SO.LAT. S.r.l. con sede in via Tommaso Landolfi, n. 167, 03100 Frosinone, per un importo totale del finanziamento pari a € **977.127,85**, comprese somme a disposizione dell’Amministrazione;
- di approvare il programma di acquisto dell’immobile di proprietà della ditta Marcucci Rita sito in Arce (FR) via Stazione 121/A per un importo di finanziamento pari ad € **129.254,40**, comprese somme a disposizione dell’Amministrazione;
- di approvare il programma di acquisto dell’immobile, per complessivi n. 9 alloggi, di proprietà della Società Edilcocco Costruzioni srl, con sede in via Cavoni snc, sito in Arce (FR) Via Magni n. 25/B per un importo di finanziamento pari ad € **1.557.365,69**, comprese somme a disposizione dell’amministrazione;
- di approvare l’intervento di manutenzione straordinaria per la ristrutturazione di n. 49 alloggi di risulta di proprietà dell’azienda ubicati in Comuni vari della Provincia di Frosinone da destinare all’ERP per un importo di finanziamento di € **1.975.510,09**, comprese somme a disposizione dell’Amministrazione;
- di approvare l’intervento di manutenzione straordinaria su immobili di proprietà e in gestione da suddividere in quattro interventi da porre a base di gara per un totale di programma di € **1.000.000,00**, comprese somme a disposizione dell’Amministrazione;
- di approvare l’intervento di manutenzione straordinaria degli impianti di ascensore installati nei fabbricati siti in vari Comuni della provincia per un totale di programma di € **430.552,20**, comprese somme a disposizione dell’Amministrazione;

**Ritenuto** che l’acquisto degli immobili siti nei Comuni di Frosinone e Arce avverrà unicamente qualora:

- Si proceda alle opportune regolarizzazioni catastali;
- Siano conformi allo strumento urbanistico;
- Non siano stati oggetto di abusi edilizi;

- Siano liberi al momento della stipula del pre-contratto e del successivo rogito notarile;
- Non siano gravati di ipoteche, vincoli o limitazioni;
- Non siano stati acquistati, costruiti o recuperati con finanziamenti pubblici;
- Siano adattabili alla normativa vigente per l'eliminazione di barriere architettoniche;
- Siano dotati di certificazione statica;
- Siano dotati di conformità degli impianti elettrici, di conformità degli impianti a gas;
- Siano dotati di conformità degli impianti termici;
- Siano dotati di Attestato di prestazione energetiche;
- Siano dotati di certificato di abitabilità;

**Preso atto** che, dai vari Q.T.E. redatti su modello CER, i costi adottati per l'acquisizione degli immobili sia per il recupero degli immobili che per la manutenzione straordinaria, sono inferiori ai massimali di costo, aggiornamento 2021/2022, vigenti per la Provincia di Frosinone, che prevedono:

- **per l'acquisizione degli immobili:**
  - C.T.R. uguale o inferiore a € 1.904,66 a mq;
  - C.T.R. Acquisto uguale o inferiore a € 2.067,63 a mq
- **per il recupero degli immobili:**
  - C.B.P. uguale o inferiore a € 627,57 a mq;
  - C.T.P. uguale o inferiore a € 1.265,60 a mq
- **per la manutenzione straordinaria degli immobili:**
  - C.B.M. uguale o inferiore a € 351,84 a mq;
  - C.T.M. uguale o inferiore a € 559,34 a mq

**Vista** la comunicazione inoltrata in data 12.12.2023 prot. 19434 dal Dirigente Area Tecnica e dal Responsabile Ufficio N.C./Recupero inerente la proposta di acquisto delle unità immobiliari in oggetto, nonché del programma di recupero e manutenzione degli immobili dell'Azienda;

**Vista** la L.R. n. 30/02

**Visto** l'art. 12 dello Statuto dell'ATER

**Vista** la deliberazione commissariale n. 9 del 17.10.2023

**Visto** il Regolamento di Organizzazione

**Vista** la legge n. 241/90 e s.m.i.

Per quanto espresso nelle premesse ed in narrativa quali parti integranti del presente provvedimento

#### DETERMINA

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente;
2. Di approvare IL Documento di fattibilità tecnico economico redatto dall'Area Tecnica, ai sensi dell'art. 41 del D.lgs. n. 36/2023 parte integrante della Deliberazione Commissariale n. 14 del 28.11.2023, per l'importo totale di finanziamento pari a € **6.069.810,23** di cui alla D.G.R. 1227 del 21.12.2022;
3. Di confermare l'acquisizione degli immobili siti nel Comune di Frosinone Via La Botte, di proprietà della Società SO.LAT S.r.l., con sede in Via Tommaso Landolfi, 167 03100 Frosinone, per un importo totale di finanziamento pari a € **977.127,85**, comprese somme a disposizione dell'Amministrazione,



così come stabilito con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 13 del 05.05.2023 e con Determina del Direttore Generale n. 95 del 22.05.2023;

4. Di acquisire l'immobile di proprietà della Ditta Marcucci Rita nata a Cassino il 15.12.2002 e residente in Arce Via Stazione n. 121/A sito in Arce Via Stazione 121/A, in catasto al foglio 13 mappale 664 sub. 06 di mq. 96, e relative pertinenze composte da n. 2 posti auto esterni all'abitazione, per un importo di **€ 129.254,40**, comprese somme a disposizione dell'Amministrazione;
5. Di acquisire l'immobile di proprietà della Società Edilcocco Costruzioni s.r.l. con sede in Via Cavoni snc 03100 Frosinone, di un intero immobile sito in Arce Via Magni n. 25/B, in catasto al foglio 14 mappale 361 per complessivi n. 9 appartamenti e relative pertinenze per un importo di **€ 1.557.365,69**, comprese somme a disposizione dell'Amministrazione;
6. Di approvazione una quota parte del finanziamento concesso che dovrà essere utilizzata per le seguenti finalità dell'Azienda:
  - intervento di manutenzione straordinaria per la ristrutturazione di n. 49 alloggi di risulta di proprietà dell'Azienda ubicati in Comuni vari della Provincia di Frosinone da destinare all'ERP per un importo di finanziamento di **€ 1.975.510,09**;
  - manutenzione straordinaria su immobili in proprietà e in gestione da suddividere in quattro interventi da porre a base di gara per un totale di programma di **€ 1.000.000,00**;
  - manutenzione straordinaria degli impianti ascensore installati nei fabbricati siti in vari Comuni della provincia di Frosinone per un totale di programma di **€ 430.552,20**;
7. Di dare mandato agli Uffici preposti per la trasmissione della documentazione alla Regione Lazio per il rilascio del preventivo Nulla Osta di attivazione del programma nell'ambito del finanziamento concesso con la D.G.R. 1227 del 22.12.2022;
8. Il presente provvedimento è trasmesso al Commissario Straordinario, al Dirigente Area Tecnica, al Responsabile Ufficio N.C./Recupero, al Responsabile della pubblicazione sul sito aziendale.

**IL DIRETTORE GENERALE F.F.**  
Dott. Ing. Luca Gemma

