



Roma, 17 ottobre 2022

Al Presidente del Consiglio regionale

On. Marco Vincenzi

INTERROGAZIONE A RISPOSTA SCRITTA

OGGETTO: PROCEDURA DI VENDITA SEDE ATER ROMA DI LUNGOTEVERE TOR DI NONA

PREMESSO CHE

- La sede centrale e legale dell'Ater del comune di Roma è un immobile di pregio sito in Lungotevere Tor di Nona 1, in pieno centro storico. E' un palazzo di rara bellezza e grande qualità costruttiva che si affaccia sul Tevere e Castel Sant'Angelo, a pochi passi da San Pietro, da via della Conciliazione e piazza Navona.

CONSIDERATO CHE

- L'immobile in questione si sviluppa per circa 8mila metri quadri, oltre ad un'area interna adibita a parcheggio auto scoperto con cancello ed entrata indipendente da zona ZTL (il che rappresenta un altro valore aggiunto).

OSSERVATO CHE

- Il piano di risanamento dell'Ater di Roma prevede l'alienazione degli alloggi Erp in virtù della legge Lupi e ss.mm.ii. oltre a innumerevoli immobili di pregio.
- Con tali alienazioni sono previsti incassi per un valore superiore ai 500 milioni di euro.
- L'Ater ha più di un miliardo di crediti da riscuotere.
- L'immobile strumentale all'attività che Ater Roma svolge è stato inserito nel piano industriale 2019/2023 come ipotesi di alienazione del medesimo immobile. La Regione Lazio (Dgr 410/2019) ha solo preso atto di tale piano senza dare alcuna autorizzazione. Per la valorizzazione della sede storica di Lungotevere Tor di Nona è stato avviato un progetto di dismissione attraverso una trattativa privata con un ente pubblico non economico.

TENUTO CONTO CHE

- La trattativa in corso, di tipo privatistico, si concretizzerebbe sulla base di una valutazione dell'Agenzia del Demanio di circa 34 milioni di euro, valutazione incredibilmente simile a quella effettuata dall'Agenzia del Territorio ben 18 anni fa.
- Non si prevede alcuna procedura di vendita ad evidenza pubblica necessaria per consentire all'Ente pubblico di scegliere la controparte di un contratto nel rispetto dei principi cardini della pubblica amministrazione quale economicità, trasparenza, pubblicità, efficacia, pubblicità e soprattutto determinare l'offerta economicamente più vantaggiosa in base all'individuazione del miglior prezzo offerto.
- Detto piano di vendita prevede la dislocazione del personale attualmente collocato in Lungotevere Tor di Nona, in sedi periferiche che comporterebbe un grave rischio nell'organizzazione del lavoro tale da provocare un gap ai danni dei cittadini.
- Tale concentrazione di personale in spazi limitati potrebbe avere delle ricadute sulla salute dei dipendenti e che si sono riscontrate criticità riguardo al rispetto della normativa nazionale sulla sicurezza

sul lavoro, come riscontrato nella relazione da parte degli RLS aziendali.

- Attualmente il Consiglio di Amministrazione è privo di un consigliere dimissionario quindi non appieno della sua funzionalità.
- La variazione al bilancio preventivo (forecast) e il conseguente contingency plan sono stati approvati senza la relazione dei Revisori dei Conti in quanto nel frattempo decaduti.
- Si ravvisa l'illegittimità di tali delibere e degli atti conseguenti.
- Da parte della dirigenza aziendale non si è voluto fornire, pur essendo stato richiesto, il parere dell'avvocatura aziendale riguardo tale procedura e che tale comportamento pone forti interrogativi.
- Il Consiglio di Amministrazione non è a conoscenza di questo progetto di trattativa privata per la vendita dell'immobile sede principale e legale dell'Ater Roma con trasferimento del personale e che quindi si sta attuando con la sola volontà del Presidente del CdA avv. Eriprando Guerritore e del Direttore Generale dott. Luca Manuelli escludendo tutti gli altri consiglieri compreso il Vice Presidente.
- Il CdA non è mai stato informato dello svolgimento delle trattative con l'Inail e che nel frattempo si stanno svolgendo lavori di ristrutturazione degli uffici periferici senza avere l'approvazione del CdA e senza conoscere il costo di questa operazione né tantomeno avere informazioni sulle risorse economiche pubbliche che si stanno utilizzando.
- Il Consiglio di Amministrazione non ha ricevuto formalmente alcuna documentazione, relazioni ed incontri propedeutici alla verifica della fattibilità riguardanti la vendita della sede né tantomeno ha espresso un parere favorevole.
- Le dimissioni a breve del Presidente Zingaretti per il passaggio alla Camera dei Deputati e la conseguente caduta del Consiglio regionale e Giunta regionale pongono la Regione Lazio in amministrazione

ordinaria conseguentemente tale condizione viene recepita anche dal Presidente e dal Consiglio di Amministrazione Ater Roma.

- Nell'edificio della sede storica è presente il teatro Tor di Nona il cui contratto di locazione ha scadenza nell'anno 2028 e che un eventuale sfratto causerebbe un grave danno sia per il gestore che per la comunità soprattutto per i giovani e le scuole romane.
- La vendita della sede storica genera una plusvalenza pari del 100% rispetto al valore monetario originale di acquisizione e quindi non si comprende il vantaggio economico che l'Ente possa ricavarne, anzi si avrebbe un ulteriore debito rispetto all'Agenzia delle Entrate.
- La Corte dei Conti dovrà verificare se tale operazione comporta un danno di tipo erariale per l'Ente.

VALUTATO CHE

- Il valore minimo dell'immobile in oggetto si attesta a circa 10mila euro a metro quadro come da attuale valore di mercato, che moltiplicato per i metri quadri (8 mila) fa un totale di 80 milioni di euro (ben lontani quindi dai 34 milioni di cui sopra).
- E che non si prevede nessuna procedura ad evidenza pubblica

RITENUTO CHE

- Appare quindi del tutto palese come la procedura privata utilizzata dall'Ater di Roma, qualora fosse messa in atto, la priverebbe della possibilità di veder incrementato tale valore e allo stesso tempo potrebbe configurare un gravissimo danno economico per l'azienda oltre a configurare l'ipotesi di danno erariale. Diversamente la procedura pubblica garantirebbe la stipula di un contratto migliore e alle condizioni più favorevoli.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO, SI INTERROGA IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA DELLA REGIONE LAZIO ON.

NICOLA ZINGARETTI E L'ASSESSORE ALLE POLITICHE
ABITATIVE E URBANISTICA MASSIMILIANO VALERIANI

- Per sapere se non sia opportuno, per quanto sopra esposto, sospendere la vendita della sede dell'Ater di Roma in quanto tale vendita porterebbe grave danno sia economico che gestionale dell'Azienda con rilevanti ricadute per le migliaia di famiglie affittuarie.
- Se non si ritiene che un'eventuale valorizzazione della sede sociale per rispettare la massima trasparenza, debba avvenire con evidenza pubblica.
- Di attendere la nomina del Collegio dei Revisori dei Conti per una corretta valutazione sull'ipotesi di vendita mediante trattativa privata della sede di Lungotevere Tor di Nona al fine di evitare di incorrere in possibili elementi di danno patrimoniale /erariale che verrebbero addebitati a coloro che approvassero l'alienazione dell'immobile.

Cons. Massimiliano Maselli

Cons. Fabrizio Ghera

Cons. Chiara Colosimo

Cons. Giancarlo Righini

Cons. Antonello Arrigemma

Cons. Laura Corrotti

Cons. Francesca De Vito