



## **Deliberazione dell' Amministratore Unico**

**N. 63 DEL 18-04-2024**

**OGGETTO: ALLOGGI REALIZZATI AI SENSI DELL'ARTICOLO 18 DEL DECRETO-LEGGE N. 152 DEL 1991, CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI, DALLA LEGGE N. 203 DEL 1991 - PIANO DI ALIENAZIONE AI SENSI D.L. N. 47/2014, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA L. N. 80/2014, DEL DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI DEL 24.02.2015 E DELLA LEGGE REGIONALE N. 26 DEL 01.08.2020. DETERMINAZIONI**

## L'AMMINISTRATORE UNICO

Sulla base dell'istruttoria espletata dall'ing. Stefano Salvemini, quale Responsabile del Procedimento ai sensi della Legge n. 241/90, confermata dall'ing. Francesco Rizzitelli quale dirigente dell'Area Patrimonio, che dichiarano di non versare in alcuna situazione di conflitto di interesse, anche potenziale, prevista dal Codice di Comportamento, dall'art.6 bis Legge n. 241/90 e dall' art. 1, comma 9 lett. e) Legge 190/2012 – quest'ultimo come recepito dalla sottosezione “Rischi corruttivi e trasparenza” del vigente PIAO dell'Agenzia – tale da pregiudicare l'esercizio imparziale delle funzioni e compiti attribuiti, in relazione al procedimento indicato in oggetto, così come di non trovarsi in alcuna delle condizioni di incompatibilità di cui all'art. 35 bis d.lgs.165/2001, si rappresenta quanto segue:

### PREMESSO CHE

a) il d.l. n. 47/2014, convertito con modificazioni nella L.n. 80/2014, all'art. 3, comma 1 ter, recita che: *Gli alloggi finanziati in tutto o in parte ai sensi dell'articolo 18 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203, possono essere alienati dagli enti proprietari e trasferiti in proprietà agli assegnatari, prima del periodo indicato al punto 5 della deliberazione del Comitato interministeriale per la programmazione economica del 20 dicembre 1991, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 15 del 20 gennaio 1992, e prima del periodo eventualmente indicato da convenzioni speciali concernenti i singoli interventi”;*

b) la Regione Puglia, con L. n. 26/2020 e s.m.i., ha successivamente previsto, all'art. 23, comma 1, che *“Le Agenzie regionali per la casa e l'abitare (ARCA) della Regione Puglia avviano, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, un programma di alienazione, ai sensi del decreto del ministero delle infrastrutture 24 febbraio 2015 (Procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.) e dell'articolo 3, comma 1, lettera a), della legge 23 maggio 2014, n. 80 (conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 28 marzo 2014, n.47, recante misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015), degli alloggi assegnati agli appartenenti alle forze dell'ordine, anche cessati dal servizio, finanziati, in tutto o in parte, secondo la disciplina dell'articolo 18 del decreto-legge 13 maggio 1991 n. 152 convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203 in attuazione dell'articolo 13, comma 1-ter, del decreto-legge 47/2014.”* precisando, al comma 2, che *“Il programma di alienazione, previa acquisizione della disponibilità degli aventi diritto, dovrà applicare ai beneficiari le condizioni riconosciute e i valori immobiliari definiti dalla disciplina statale e regionale per l'alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”;*

### DATO ATTO CHE

- in riferimento al citato al d.l. 47/2014, Arca Capitanata, rispetto a tutte le istanze di acquisto pervenute, ai sensi del predetto art. 3, comma 1 ter, ha fornito riscontro comunicando, con apposite note, di aver *“provveduto con nota del 25/09/2014 a richiedere indirizzi al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti circa le modalità di applicazione di quanto, allora, previsto dall'art. 3, comma 1 ter della L.n. 80/2014 circa l'alienazione degli alloggi ex art. 18 del D.L. n. 152/1991 convertito nella L. n. 203/1991, al fine delle valutazioni da effettuare sulla questione”;*
- tali note non sono state riscontrate dal MIT;
- in riferimento alla citata L.R. 26/2020, nell'anno 2020, l'Agenzia ha effettuato una *“indagine preliminare”*, volta a conoscere la disponibilità/interesse degli assegnatari ex art 18 del D.L. n. 152/91, convertito nella legge 203/1991, di alloggi di proprietà dell'Agenzia, ad un eventuale acquisto degli alloggi in questione;
- tale indagine è stata espletata attraverso la trasmissione, a ciascun assegnatario, del modulo denominato *“INDAGINE CONOSCITIVA. Programma di alienazione degli alloggi assegnati alle forze dell'ordine ex art. 18 d.l. 152/1991 convertito nella legge n. 203/91. Art. 23, comma 2, legge Regione Puglia n. 26/2020. DICHIARAZIONE DI DISPONIBILITÀ ALL'ACQUISTO”;*
- con la compilazione del suddetto modulo, gli assegnatari interessati hanno espressamente dichiarato, ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, di possedere i requisiti di permanenza nell'assegnazione dei relativi alloggi, di essere in regola con il

pagamento dei canoni di locazione e di essere disponibili ad acquistare l'alloggio assegnato "che verrà eventualmente ceduto" dall'Arca Capitanata in ossequio ai criteri di alienazione di cui al D.M. Infrastrutture e trasporti del 24.02.2015.;

#### **RILEVATO CHE**

- l'esito dell'attività istruttoria, propedeutica alla redazione del piano di alienazione, costituisce strumento strategico finalizzato ad una più razionale ed economica gestione del patrimonio, da utilizzare e valorizzare in maniera ottimale, per il migliore perseguimento delle proprie finalità istituzionali tenuto conto del contesto di riferimento, dei soggetti coinvolti e dei relativi interessi;

#### **DATO ATTO**

- delle risultanze dell'attività istruttoria espletata dai competenti uffici, come da documentazione agli atti d'ufficio (protocolli nn. 6057/2024 Area Patrimonio; n. 6303/2024 Area Tecnica, Settore Tecnico, U.O. Manutenzioni Ordinarie; n. 6351/2024 Ufficio Legale/Avvocatura e n. 6414/2024 Area Patrimonio, Settore Valorizzazione Patrimonio, Ufficio Patrimonio-Alienazioni) dalle quali si rileva che l'adozione di un piano di alienazione avente ad oggetto gli immobili *de quo* non tutela gli interessi di natura pubblica per le seguenti motivazioni:

1. prezzi di vendita notevolmente più bassi rispetto all'effettivo valore di mercato per cui il ricavato dell'eventuale smobilizzo sarebbe largamente insufficiente a determinare una congrua riqualificazione e riproduzione del patrimonio pubblico, atteso che – come previsto dal comma 4 dell'art. 1: "*Le risorse derivanti dalle alienazioni previste dai programmi, approvati a far tempo dalla data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del presente decreto, restano nella disponibilità degli enti proprietari e sono destinate, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera a) del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, all'attuazione:*

*§ di un programma straordinario di recupero e razionalizzazione del patrimonio esistente, predisposto sulla base dei criteri stabiliti ai sensi dell'art. 4 del decreto-legge n. 47/2014, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80;*

*§ di acquisto e, solo in mancanza di adeguata offerta di mercato, di realizzazione di nuovi alloggi.*";

2. certezza di entrate di natura corrente notevolmente superiori alla media dei canoni di locazione riscossi che concorrono al finanziamento delle spese di funzionamento ordinario dell'Agenzia;

3. buono stato di conservazione degli immobili in considerazione della recente epoca di costruzione rispetto allo stato generale del residuo patrimonio immobiliare;

4. assenza delle condizioni che legittimano la dismissione del patrimonio, secondo quanto prescritto dall'art. 1, commi 2 e 3, del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 24.02.2015:

- i programmi di alienazione "*devono favorire prioritariamente la dismissione degli alloggi situati nei condomini misti nei quali la proprietà pubblica è inferiore al 50% e di quelli inseriti in situazioni estranee all'edilizia residenziale pubblica quali aree prive di servizi, immobili fatiscenti*" (comma 2);

- deve essere "*favorita, altresì, la dismissione di quegli alloggi i cui oneri di manutenzione e/o ristrutturazione siano dichiarati insostenibili dall'ente proprietario sulla base di una stima documentata dei relativi costi da trasmettere alla regione competente*" (comma 3);

in quanto non vi sono situazioni di condomini misti né i costi di manutenzione e/o ristrutturazione degli immobili *de quo* sono stati dichiarati insostenibili;

- delle ulteriori risultanze dell'attività istruttoria, legate alle indicazioni trasmesse dal Prefetto di Foggia (prot\_5904/2024), a seguito di richiesta dell'Agenzia in merito all'adottando Piano di alienazione (prot\_5678/2024), da cui emerge:

1. la perdurante necessità di incentivare l'interesse del personale in servizio presso la Provincia di Foggia ed impegnato nella lotta alla criminalità organizzata di usufruire di un alloggio di servizio, proprio in ragione delle gravissime e perduranti problematiche che vessano il territorio, connotato dalla presenza di organizzazioni criminali di

particolare spessore e aggressività;

2. la sistematica riscontrata insufficienza degli alloggi disponibili rispetto ai richiedenti utilmente collocati in graduatoria;
3. il mancato soddisfacimento del fabbisogno abitativo, derivante dalla costante richiesta, che è sempre superiore al numero di alloggi resi di volta in volta disponibili;
4. Il conseguente interesse istituzionale a riservare e mantenere l'intero patrimonio immobiliare;

**RILEVATO** infine che, anche nel caso – non verificato – che vi fosse la disponibilità di alloggi, troverebbe comunque applicazione la disciplina di cui alla legge n. 21 del 08/02/2021, art. 5, comma 2 che prevede: *“Gli alloggi finanziati ai sensi dell'articolo 18 del citato decreto-legge n. 152 del 1991, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 203 del 1991, per i quali siano venute meno in tutto o in parte le finalità originariamente attestate dal prefetto territorialmente competente, in mancanza di richieste da parte dei dipendenti dello Stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata, sono assegnati sulla base delle norme relative all'edilizia residenziale pubblica vigenti in ogni regione.”* per cui, in caso di eventuale residua disponibilità di alloggi “ex art. 18”, l'adozione del relativo piano di alienazione, si configura subordinata alla verifica della sussistenza di soggetti/nuclei familiari aventi diritto all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica ai quali destinare le unità immobiliari in questione;

**RITENUTO** nel bilanciamento dei contrapposti interessi di natura pubblica, consistenti nel mantenimento, valorizzazione e gestione di un efficiente patrimonio immobiliare, che consente l'equilibrio in termini economici e finanziari all'Agenzia e che, contestualmente, assolve alla prioritaria funzione per la quale il suddetto patrimonio immobiliare è stato istituito, ovvero di incentivare l'interesse del personale impegnato nella lotta alla criminalità organizzata a prendere servizio presso la Provincia di Foggia, e quindi si pone in funzione di tutela dell'ordine pubblico, rispetto agli interessi privati, consistenti nell'acquisizione di un alloggio, a prezzo inferiore al valore di mercato, anche a favore di soggetti cessati dal servizio, di dover dare totale prevalenza agli interessi di natura pubblica per le motivazione sopra esposte;

**Tutto ciò premesso, per le motivazioni esposte in narrativa**, si propone a chiusura dell'istruttoria relativa all'adozione del Piano di alienazione alloggi, di dare atto della totale prevalenza degli interessi di natura pubblica rispetto agli interessi di natura privata, da cui consegue l'oggettiva impossibilità di adottare, allo stato, il Piano di alienazione di alloggi, previsto dal D.L. n. 47/2014, convertito con modificazioni nella L. n. 80/2014, dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 24.02.2015 e dalla L.R. n. 26 del 01/08/2020;

#### **TANTO PREMESSO**

- vista la legge regionale n. 22/2014;
- visto lo Statuto dell'Agenzia;
- vista la delibera dell'Amministratore Unico n. 129 del 20/07/2023 con cui è stato approvato il nuovo assetto organizzativo di Arca Capitanata;
- vista la delibera dell'Amministratore Unico n. 132 del 27/07/2023 con cui è stato disposto il conferimento degli incarichi dirigenziali e di titolarità di posizione organizzativa;
- visto il regolamento di contabilità in attuazione del d.lgs. n. 118/2011 approvato con provvedimento dell'Amministratore Unico n. 154 del 29/11/2018;
- vista la proposta formulata dall'ing. Stefano Salvemini, in qualità di Responsabile del Procedimento, confermata dal Dirigente dell'Area Patrimonio ing. Francesco Rizzitelli;
- visto il parere consultivo del Direttore;
- con i poteri di cui alla legge regionale n. 22/2014, conferiti con Delibera di G.R. n. 1936 del 22 dicembre 2022, pubblicata nel BURP n. 1 del 3/01/2023 e successivo decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 489 del 27/12/2022

## **DELIBERA**

- 1.** di richiamare la narrativa e le motivazioni ivi espresse per farne parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- 2.** di dare atto, a chiusura dell'istruttoria, della totale prevalenza degli interessi di natura pubblica rispetto agli interessi di natura privata, da cui consegue l'oggettiva impossibilità di adottare, allo stato, il Piano di alienazione di alloggi, previsto dal D.L. n. 47/2014, convertito con modificazioni nella L. n. 80/2014, dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 24.02.2015 e dalla L.R. n. 26 del 01/08/2020;
- 3.** di riservarsi, al termine delle attività di verifica del fabbisogno abitativo e delle relative assegnazioni di competenza della Prefettura, il riesame del presente provvedimento in presenza di eventuali alloggi disponibili;
- 4.** di pubblicare, a cura del Responsabile del Procedimento, il presente provvedimento sul sito istituzionale dell'Agenzia nella competente Sezione di "*Amministrazione Trasparente*";
- 5.** di comunicare il presente provvedimento al Presidente della Giunta Regionale della Puglia, all'Assessorato competente, al Direttore del Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana, nonché al Dirigente della Sezione Politiche Abitative ed al Prefetto di Foggia;
- 6.** di trasmettere il presente provvedimento al Direttore e ai Dirigenti per quanto di rispettiva competenza;
- 7.** di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo.

**L'AMMINISTRATORE UNICO**

**DOTT. GIUSEPPE LISCIO**

---

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.*