



# Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo

## DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

N. 224 DEL 01/08/2025

**OGGETTO: Avviso Pubblico rivolto ai Comuni e alle ATER per interventi di acquisto/recupero del patrimonio immobiliare pubblico e privato non utilizzato (sfitto e invenduto) o sottoutilizzato.**

*Accordo di Programma tra la Regione Lazio ed il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, finalizzato alla realizzazione di programmi innovativi di recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico e sociale, approvato con DGR n.148/2024*

**Approvazione avviso di consultazione di mercato non vincolante per l'acquisizione di patrimonio immobiliare finalizzato alla realizzazione di programmi innovativi di rigenerazione urbana, recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico e sociale**

## IL DIRETTORE GENERALE

### VISTI:

- la Legge Regionale 2 settembre 2002 n. 30 recante "l'Ordinamento degli enti regionali operanti in materia di edilizia residenziale pubblica";
- lo Statuto dell'ATER della Provincia di Viterbo approvato con delibera del C.d.A. n.11 del 15/03/2004, poi modificato ed aggiornato con deliberazioni del Commissario Straordinario n.5 del 22/03/2011, n.16 del 01/08/2014 e n.17 del 08/08/2014;
- il Regolamento di organizzazione aziendale, per il funzionamento e per le attività delle singole strutture organizzative nonché i criteri e le modalità di conferimento degli incarichi delle strutture approvato con deliberazione del C.d.A. n. 21 del 07/05/2004 e aggiornato con deliberazioni del Commissario Straordinario n.10 del 23/06/2011 e n.13 del 21/07/2011, con deliberazioni del C.d.A. n. 7 del 22/05/2012 e n. 24 del 28/01/2013, con deliberazione del Commissario Straordinario n.6 del 28/11/2013, n.1 del 10/01/2014 n.2 del 07/02/2014, n. 19 del 11 ottobre 2019 e da ultimo con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n.15 del 20/07/2022;
- le Deliberazioni del Commissario Straordinario n.12 del 14/10/2020, n. 15 del 30/10/2020, la deliberazione del C.d.A. n.28 del 23.02.2023, le deliberazioni del Commissario Straordinario n. 18 del 07.11.2024 e n.11 del 17.06.2025, con le quali veniva modificato e revisionato l'assetto organizzativo aziendale e approvato il nuovo organigramma;
- la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n.18 del 03/08/2022 con cui è stato affidato al sottoscritto l'incarico di Direttore Generale dell'ATER della Provincia di Viterbo;

### PREMESSO CHE:

- con Determinazione della Direzione Regionale Lazio Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare n. G09517 del 23/07/2025 avente ad oggetto "Accordo di Programma tra la Regione Lazio ed il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, finalizzato alla realizzazione di programmi innovativi di recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico e sociale, approvato con DGR n.148/2024", pubblicato sul BUR della Regione Lazio n. 60 Supplemento 1 del 24/07/2025 sono stati approvati gli Avvisi pubblici rivolti ai

comuni e alle ATER per la presentazione delle proposte progettuali di riqualificazione e manutenzione straordinaria immobili di edilizia residenziale sociale;

- l'allegato Avviso Pubblico rivolto ai Comuni e alle ATER del Lazio di acquisto/recupero del patrimonio immobiliare pubblico e privato non utilizzato (sfitto e invenduto) o sottoutilizzato, stabilisce gli obiettivi e le finalità dell'Avviso stesso, gli interventi ammissibili, le modalità e i termini di presentazione delle domande, nonché i criteri di valutazione delle proposte fissandone il termine di presentazione al 01/09/2025;

**ATTESO CHE** il predetto avviso stabilisce in particolare:

- l'ammontare delle risorse complessivamente disponibili per la realizzazione degli interventi pari ad € 10.781.031,95 di cui € 6.781.032,95 destinate ai comuni e € 4.000.000,00 destinate alle ATER;
- che ogni soggetto proponente può presentare una sola domanda di contributo e nel caso contrario, sarà considerata valida l'ultima domanda pervenuta entro i termini, il cui invio annulla le domande inviate in precedenza;
- la concessione del finanziamento a fondo perduto nella misura del 100% dei costi ammissibili e fino all'importo massimo di € 1.500.000,00 per singola proposta progettuale;
- l'entità del finanziamento concesso potrà essere rideterminata esclusivamente in diminuzione sulla base delle spese effettivamente rendicontate e ritenute ammissibili;
- le proposte devono inoltre rispettare i limiti massimi di costo stabiliti dalle D.G.R. n.93/1997 e n. 750/2021 (che ha introdotto ulteriori deroghe ai limiti di costo riferite agli interventi di adeguamento/miglioramento sismico e di efficientamento energetico con miglioramento di almeno due classi);
- che gli interventi di cui alle proposte progettuali presentate dai comuni e dalle ATER, dovranno essere attuati in coerenza con il principio dell'assenza di un danno significativo agli obiettivi ambientali, di cui all'articolo 17 del regolamento (UE) 2020/852 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 18 giugno 2020;
- che i criteri di valutazione delle proposte progettuali sono i seguenti:

*1. classe energetica dell'immobile:*

*- classe energetica da G a C (2 punti), classe energetica B (5 punti), classe energetica da A1 a A3 (7 punti), classe energetica A4 (10 punti);*

*(il punteggio è attribuito anche per gli immobili che richiedendo interventi di miglioramento energetico raggiungano dette classi ed è corrisposto solo con la presentazione dell'APE, dal quale si evinca la classe energetica ante operam e quella post operam)*

*2. compartecipazione con risorse proprie (max 10 punti)*

*$P_i = p_{max} * \%cofi / \%cofmax$  (dove  $P_i$  = punteggio attribuito alla proposta  $i$ ;  $p_{max}$  = 10 punti;  $\%cofi$  = percentuale di cofinanziamento sul costo complessivo della proposta  $i$ ;  $\%cofmax$  = percentuale di cofinanziamento più alta sul costo complessivo dell'intervento presentata dal proponente).*

*3. qualità, chiarezza e completezza della proposta con riferimento agli investimenti previsti per l'acquisto e il recupero dell'immobile, la fattibilità entro i termini previsti, pertinenza e completezza per l'erogazione dei servizi previsti, congruità dei costi (max 30 punti).*

**CONSIDERATA** l'opportunità di procedere alla presentazione di una proposta che riguardi il interventi di acquisto/recupero del patrimonio immobiliare pubblico e privato non utilizzato (sfitto e invenduto) o sottoutilizzato, al fine di incrementare il patrimonio alloggiativo e fornire risposta all'emergenza abitativa nell'ambito provinciale, in esecuzione alle linee guida dell'Accordo di Programma MIT/Regione Lazio di cui alla DGR 148/2024;

**ATTESO CHE** per poter procedere alla presentazione di tale proposta, non avendo a disposizione nel patrimonio aziendale immobili completamente sfitti o invenduti, occorre avviare una consultazione di mercato non vincolante per l'acquisizione di patrimonio immobiliare finalizzato alla realizzazione di programmi innovativi di rigenerazione urbana, recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico e sociale;

**VISTO** il Decreto legislativo 31 marzo 2023 n. 36 "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici" pubblicato sulla G.U. n. 77 del 31 marzo 2023 - S.O. n. 12; entrato in vigore, ai sensi dell'at.229, il 1° aprile 2023 e divenuto efficace il 1° luglio 2023;

**VISTA** la Determinazione Direttoriale n. 223 del 04/08/2025 di nomina del Responsabile di Progetto relativa all'intervento di cui all'oggetto;

**VISTO** lo schema di avviso di consultazione di mercato che di seguito si trascrive:

*"AVVISO DI CONSULTAZIONE DI MERCATO NON VINCOLANTE PER L'ACQUISIZIONE DI PATRIMONIO IMMOBILIARE FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI INNOVATIVI DI RIGENERAZIONE URBANA, RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO E SOCIALE*

*PREMESSO CHE:*

*- con Determinazione della Direzione Regionale Lazio Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare n. G09517 del 23/07/2025 avente ad oggetto "Accordo di Programma tra la Regione Lazio ed il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, finalizzato alla realizzazione di programmi innovativi di recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico e sociale, approvato con DGR n.148/2024, pubblicato sul BUR della Regione Lazio n. 60 Supplemento 1 del 24/07/2025", sono stati approvati gli Avvisi pubblici rivolti ai comuni e alle ATER per la presentazione delle proposte progettuali di riqualificazione e manutenzione straordinaria immobili di edilizia residenziale sociale;*

*- l'allegato Avviso Pubblico per interventi di acquisto/recupero del patrimonio immobiliare pubblico e privato non utilizzato (sfitto e invenduto) o sottoutilizzato, stabilisce gli obiettivi e le finalità dell'Avviso stesso, gli interventi ammissibili, le modalità e i termini di presentazione delle domande, nonché i criteri di valutazione delle proposte fissandone il termine di presentazione al 01/09/2025;*

*- l'ammontare delle risorse complessivamente disponibili per la realizzazione degli interventi pari ad € 10.781.031,95 di cui € 6.781.032,95 destinate ai comuni e € 4.000.000,00 destinate alle ATER;*

*- ogni soggetto proponente può presentare una sola domanda di contributo e nel caso contrario, sarà considerata valida l'ultima domanda pervenuta entro i termini, il cui invio annulla le domande inviate in precedenza;*

*- il finanziamento è concesso a fondo perduto nella misura del 100% dei costi ammissibili e fino all'importo massimo di € 1.500.000,00 per singola proposta progettuale;*

*- l'entità del finanziamento concesso potrà essere rideterminata esclusivamente in diminuzione sulla base delle spese effettivamente rendicontate e ritenute ammissibili;*

*- le proposte devono inoltre rispettare i limiti massimi di costo stabiliti dalle D.G.R. n.93/1997 e n. 750/2021 (che ha introdotto ulteriori deroghe ai limiti di costo riferite agli interventi di adeguamento/miglioramento sismico e di efficientamento energetico con miglioramento di almeno due classi);*

*- che gli interventi di cui alle proposte progettuali presentate dai comuni e dalle ATER, dovranno essere attuati in coerenza con il principio dell'assenza di un danno significativo agli obiettivi ambientali, di cui all'articolo 17 del regolamento (UE) 2020/852 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 18 giugno 2020;*

**SI RENDE NOTO CHE**

*L'ATER di Viterbo intende procedere all'esperimento di una consultazione di mercato non vincolante finalizzata all'acquisizione di interi immobili legittimamente realizzati al fine di incrementare il patrimonio alloggiativo e fornire risposta all'emergenza abitativa nell'ambito provinciale, in esecuzione alle linee guida dell'Accordo di Programma MIT/Regione Lazio di cui alla DGR 148/2024.*

## 1.FONTI DI FINANZIAMENTO

Il presente Avviso Pubblico è indetto con riferimento alla Determinazione Regione Lazio n. 26569 del 22/07/2025 relativa all'approvazione degli avvisi pubblici rivolti ai comuni e alle ATER per la presentazione di proposte progettuali di riqualificazione e manutenzione straordinaria di immobili di edilizia residenziale sociale in esecuzione all'Accordo di Programma tra la Regione Lazio e il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, finalizzato alla realizzazione di programmi innovativi di recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico e sociale, approvato con DGR 148/2024, pubblicato sul BUR della Regione Lazio n. 60 Supplemento 1 del 24/07/2025.

Il presente avviso è stato approvato con Determinazione del Direttore Generale n. 224 del 04/08/2025.

## 2.OGGETTO E OBIETTIVI

Obiettivo del presente Avviso è costituito, conformemente alle linee guida dell'Accordo di Programma sopra citato, dall'attuazione di interventi sul patrimonio immobiliare "non utilizzato" o "sottoutilizzato" in grado di rispondere da un lato ai bisogni dei cittadini e dall'altro di incrementare l'offerta di patrimonio di edilizia residenziale sociale mediante l'acquisto di interi immobili non utilizzati anche qualora richiedano eventuali interventi diretti al recupero, con esclusiva destinazione residenziale, ubicati nei Comuni della provincia di Viterbo.

Come previsto dall'Accordo di programma le unità immobiliari oggetto dell'Avviso non devono risultare locate o concesse in comodato d'uso.

Il presente Avviso Pubblico ha carattere meramente esplorativo, non costituisce proposta contrattuale di acquisto al pubblico, non può essere considerato promessa di acquisto e non vincola in alcun modo l'ATER della provincia di Viterbo.

I complessi edilizi offerti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- a) alloggi aventi superficie abitativa utile non inferiore a 38 mq e non superiore a 95 mq, e conformi alle norme igienico-edilizie vigenti;
- b) rientrare nelle categorie catastali per gli alloggi A2,A3,A4 e per le pertinenze in C2 e C6;
- c) possedere i requisiti di regolarità edilizia e urbanistica.

## 3.REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare alla presente indagine tutti i soggetti e i proprietari di immobili ai quali non sia applicata la sanzione dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione e che siano in grado di proporre immobili legittimamente realizzati e in possessi di adeguata congruità dei costi rispetto ai massimali di costo di cui alla DGR n.93/1997.

## 4.TERMINI E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

I proponenti possono presentare manifestazione di interesse entro e non oltre le ore 12:00 del 20 agosto 2025, da trasmettere all'ATER della provincia di Viterbo via PEC all'indirizzo [aterviterbo@pec.it](mailto:aterviterbo@pec.it).

La proposta dovrà essere presentata dal legale rappresentante o dall'avente titolo e dovrà essere corredata da:

- a) elaborati grafici (inquadramenti territoriali, planimetrie, prospetti, dati catastali) e documentazione fotografica da cui si evinca la consistenza dell'immobile;
- b) relazione descrittiva in cui sia evidenziata la localizzazione dell'immobile, una descrizione dello stesso per tipologia edilizia e costruttiva, numero degli alloggi, la tipologia e consistenza degli alloggi;
- c) documentazione relativa all'immobile oggetto dell'offerta che attesti la conformità allo strumento urbanistico, l'assenza di abusi edilizi, sia libero al momento della stipula del pre-contratto e del successivo eventuale rogito notarile, non sia gravato da ipoteche, vincolo o limitazioni, non sia stato acquistato, costruito o recuperato con finanziamenti pubblici, sia adattabile alla normativa vigente per l'eliminazione delle barriere architettoniche, sia dotato di certificazione statica, conformità degli impianti elettrici, del gas impianti termici e sia dotato di certificato di agibilità.

Al messaggio di posta elettronica certificata dovrà essere allegata, debitamente compilata e firmata, oltre alla documentazione dell'immobile di cui al precedente punto, la seguente documentazione:

1. istanza di manifestazione di interesse di cui all'allegato B, contenente una dichiarazione, sottoscritta dal titolare o legale rappresentante, con la quale si attesti, ai sensi e per gli effetti del DPR n. 445/2000, il possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 3;

2. copia fotostatica di idoneo e valido documento di riconoscimento del sottoscrittore.

## 5. COMUNICAZIONI

L'ATER di Viterbo, nell'arco temporale di validità della presente indagine, anche a seguito delle istanze pervenute dai partecipanti, si riserva la facoltà di richiedere eventuale ulteriore documentazione o documentazione integrativa.

I soggetti interessati dalla richiesta di integrazione documentale saranno informati della stessa a mezzo PEC, all'indirizzo dichiarato nella istanza di manifestazione di interesse.

Il presente avviso è pubblicato sul sito istituzionale dell'Azienda <https://www.aterot.it/>, nella Sezione "Bandi e Avvisi", sotto-sezione "Bandi Tecnici" e nella sezione "Amministrazione Trasparente" dello stesso sito".

Il Responsabile del Procedimento ai sensi della L. n. 241/1990 e R.U.P. (Responsabile Unico del Progetto) ai sensi del D. Lgs. n. 36/2023 è l'arch. Valentina Fraticelli nominato con Determinazione n. 223 del 04/08/2025.

## 6. TRATTAMENTO DEI DATI

Ai sensi della Disciplina Privacy si fa riferimento alla apposita informativa prevista dagli artt. 13 e 14 del Reg. (UE) 2016/679 in materia di protezione dei dati personali per effetto della partecipazione alla procedura amministrativa disciplinata dall'Avviso.

Allegati:

Allegato A: Avviso pubblico per interventi di Acquisto/Recupero del patrimonio immobiliare pubblico e privato non utilizzato (sfitto invenduto) o sottoutilizzati approvato con Determinazione della Direzione Regionale n. G09517 del 23/07/2025;

Allegato B: Modello di manifestazione di interesse.

f.to IL DIRETTORE GENERALE  
Avv. Fabrizio Urbani"

**RITENUTO** di dover procedere tempestivamente alla approvazione e successiva pubblicazione di tale avviso di consultazione di mercato considerate le scadenze di presentazione delle proposte previste nell'Avviso Regionale;

**ATTESO** che spetta al sottoscritto adottare il presente provvedimento ai sensi della L.R. 3 settembre 2002 n.30 e dell'art.12 dello Statuto dell'Ente;

## DETERMINA

Per tutto quanto esposto in narrativa:

1. di approvare le premesse, quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. di approvare l'avviso pubblico precedentemente trascritto con oggetto "Avviso di consultazione di mercato non vincolante per l'acquisizione di patrimonio immobiliare finalizzato alla realizzazione di programmi innovativi di rigenerazione urbana, recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico e sociale";
3. di procedere alla pubblicazione del suddetto Avviso Pubblico nei modi e nei termini previsti dallo stesso avviso.

F.to IL DIRETTORE GENERALE  
Avv. Fabrizio Urbani