



Terni, 09/08/2023

Regione Umbria
Servizio Politiche della Casa e Riqualificazione Urbana
Preg.mo Assessore Enrico Melasecche
direzioneambiente.regione@postacert.umbria.it

Oggetto: Taglio del verde negli stabili di pertinenza Ater, diffida ad adempiere e multe comminate da parte del Comune di Terni - Interrogazione del Consigliere Regionale De Luca Atto n. 1801/2023 Protocollo n.: 0190555-2023 - U-del:02/08/2023. Riscontro.

Si formula la presente in riferimento all'interrogazione promossa dal Consigliere Regionale De Luca, richiamata in oggetto, pervenuta via mail ad ATER in data 2/8/2023, per significare quanto segue.

Si deve innanzitutto premettere che l'art. 36, commi 1-3, della L.R. 23/2003 e smi stabilisce che "L'ATER regionale, anche nel rispetto di quanto previsto dall' art. 1129 del codice civile , favorisce l'autogestione, da parte degli assegnatari, per la gestione di beni e servizi condominiali, nonché per la piccola manutenzione ordinaria delle parti comuni, ..." e che per le finalità suddette, "l'ATER regionale predispone apposito regolamento che, nel rispetto di quanto previsto dal codice civile in materia di condominio, definisce anche le modalità di funzionamento dell'autogestione, nonché le modalità di ripartizione dei corrispettivi per gli amministratori esterni e delle spese necessarie per l'autogestione medesima."

Sulla scorta della normativa di cui trattasi e in base a quanto previsto dal vigente Regolamento per l'Uso degli Alloggi e delle parti e servizi comuni, adottato dall'Ente, la responsabilità delle lavorazioni inerenti alla manutenzione ordinaria ivi compresa la manutenzione delle aree verdi di pertinenza dei fabbricati di proprietà esclusiva ATER è in capo alle Autogestioni, come sopra definite.

In merito a tale tipologia di aree, si rappresenta pertanto che ogni intervento diretto di ATER può avvenire esclusivamente nei casi di provata necessità e urgenza in via dunque residuale, sussidiaria e con regresso degli oneri sostenuti; occorre inoltre evidenziare che, in ossequio alle normative generali, è sempre demandato alla singola gestione condominiale l'onere di manutenzione nonché è onere specifico degli amministratori segnalare tempestivamente all'ATER le situazioni di eventuale necessità ed urgenza allegando le ragioni per l'attivazione dell'intervento diretto dell'Ente.

Ulteriore precisazione va fatta poi in merito all'esatta ubicazione, e quindi relativa competenza, delle molteplici aree segnalate al riguardo dal Comune di Terni ed oggetto in alcuni casi di sanzioni amministrativa nei confronti di ATER, trattandosi in estrema sintesi di:

- porzioni di aree di proprietà comunale e demaniale, su cui insistono anche fabbricati di proprietà dello stesso Comune non ricadenti nella gestione dell'Ente.
- porzioni di aree, ancorché intestate all'ATER, ma di fatto costituenti parti comuni di fabbricati a totale proprietà privata e/o di fabbricati a proprietà mista ATER/privati,
- porzioni di aree, ancorché intestate all'ATER, oggetto di convenzione con il Comune di Terni per le quali non risultano ancora perfezionati dal Comune i relativi atti di retrocessione e per le quali l'Azienda ha portato più volte all'attenzione di codesto Ente la necessità di provvederle alla regolarizzazione,
- porzione di aree comuni a fabbricati di proprietà esclusiva ATER, costituiti in Autogestioni ai sensi dell'art. 36 della L.R. 23/2003 e s.m.i.

sede legale e amministrativa**Unità operativa di Terni**

Via G.Ferraris, 13 – 05100 TERNI

Tel. 0744 4821 fax 0744 428127

unità operativa di Perugia

via P.Tuzi, 7 – 06128 PERUGIA

Tel. 0744 4821 fax 075 5000507

e-mail info@ater.umbria.it**pec** ater.umbria@legalmail.it**p.iva** 01457790556**odv@ater.umbria.it****www.ater.umbria.it****Le informative privacy possono essere consultate alla pagina privacy del sito ater.umbria.it**



In relazione alla complessità e alla eterogeneità e numerosità dei soggetti interessati, appare evidente come la gestione manutentiva delle aree a verde sopra menzionate, non possa essere ascritta genericamente ed esclusivamente ad ATER, in ottemperanza alle norme contenute nel codice civile e alla vigente normativa in materia di ERS e relativi regolamenti aziendali.

Sulla scorta di quanto sopra, si intende pertanto rappresentare quanto segue:

1. Per quanto concerne il quesito riguardante l'ammontare delle *"multe che il Comune di Terni ha comminato ad ATER per il mancato taglio dell'erba nei parchi e intorno ai suoi palazzi così come riportato dagli organi di stampa"*, siamo a significare che alla data attuale sono pervenute alla Scrivente rispettivamente:
 - n.3 sanzioni amministrative per le aree destinate a verde e viabilità a servizio esclusivo del complesso edilizio sito nel Q.re San Giovanni, dove ATER è proprietaria in minima parte di alloggi (senza, dunque, le maggioranze assembleari decisionali) e contribuisce in quota parte come condomino effettivo, in quanto l'area, seppur formalmente intestata all'Ente, è direttamente goduta dai proprietari dei singoli alloggi nei modi della proprietà comune.
 - n.1 sanzione amministrativa per le aree destinate a verde pertinenziali del complesso edilizio di esclusiva proprietà dell'Ente sito via Cadore.

Premesso che l'Ente a tutela delle proprie posizioni e prerogative si è attivato e si attiverà nei confronti dei soggetti onerati della manutenzione, valutata anche l'onerosità delle tutele giurisdizionali e non azionabili, sulla questione si intende rimarcare come questa Azienda abbia già più volte comunicato sia al Comune di Terni sia agli amministratori condominiali la propria disponibilità a ricercare possibili soluzioni e intraprendere iniziative condivise al fine di programmare, progettare e realizzare un congiunto piano di interventi volti a dare seguito alle attività di manutenzione e risanamento delle zone degradate, determinando altresì gli oneri in carico a tutti i soggetti giuridici coinvolti.

2. Per quanto riguarda il quesito se *"le responsabilità siano in capo solo agli amministratori di condominio o se in mancanza di tali interventi che avrebbero pregiudicato l'igiene pubblica l'Azienda territoriale per l'edilizia residenziale non avrebbe potuto effettuare le manutenzioni suddette"*, nel ribadire che per quanto in premessa richiamato, la responsabilità delle lavorazioni inerenti alla manutenzione ordinaria ivi compresa la manutenzione delle aree verdi di pertinenza dei fabbricati in uso all'inquilinato è in capo all'inquilinato stesso, siamo a significare come l'Azienda abbia intrapreso, pur in mancanza di segnalazioni provenienti dagli amministratori delle autogestioni e dei condomini relative a problemi di igiene pubblica, un'azione di sollecito nei confronti di tali soggetti per richiamare l'entità preposte alla corretta manutenzione e gestione degli spazi comuni, riservando le misure più idonee nei casi di provata necessità e urgenza.
3. Relativamente ai chiarimenti richiesti in merito a *"se tali problemi persistano solo nel comune di Terni"*, siamo a rappresentare infine che non sono allo stato ravvisabili nell'ambito dei rapporti di collaborazione con le altre Amministrazioni del territorio regionale, circostanze equiparabili che interessino l'Ente ad ottemperare direttamente agli obblighi connessi alla gestione ordinaria degli spazi comuni.

Distinti saluti.

Per il Presidente
Avv. Emiliano Napoletti

sede legale e amministrativa

Unità operativa di Terni

Via G.Ferraris, 13 – 05100 TERNI

Tel. 0744 4821 fax 0744 428127

unità operativa di Perugia

via P.Tuzi, 7 – 06128 PERUGIA

Tel. 0744 4821 fax 075 5000507

e-mail info@ater.umbria.it

pec ater.umbria@legalmail.it

p.iva 01457790556

odv@ater.umbria.it

www.ater.umbria.it

Le informative privacy possono essere consultate alla pagina privacy del sito ater.umbria.it

