ROMA

Protocollo RC n. 5522/2022

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 18 FEBBRAIO 2022)

L'anno duemilaventidue, il giorno di venerdì diciotto del mese di febbraio, alle ore 11,45 nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1	Gualtieri Roberto	*Sindaco*	8	Onorato Alessandro	*Assessore*
2	Scozzese Silvia	*Vice Sindaco*	9	Patane' Eugenio	*Assessore*
3	Alfonsi Sabrina	*Assessora*	10	Pratelli Claudia	*Assessora*
4	Catarci Andrea	*Assessore*	11	Segnalini Ornella	*Assessora*
5	Funari Barbara	*Assessora*	12	Veloccia Maurizio	*Assessore*
6	Gotor Miguel	*Assessore*	13	Zevi Andrea Tobia	*Assessore*
7	Lucarelli Monica	*Assessora*			

Sono presenti il Sindaco, il Vice Sindaco e gli Assessori Alfonsi, Funari, Lucarelli, Segnalini e Zevi.

Intervengono in modalità telematica gli Assessori Catarci, Gotor e Veloccia.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Pietro Paolo Mileti.
(O M I S S I S)

Deliberazione n. 51

Attività di ricognizione finalizzate all'approvazione del riordino del patrimonio disponibile di Roma Capitale

Premesso che:

con Deliberazione di Giunta Capitolina n. 165 dell'11.6.2014 è stato approvato un Accordo di concertazione sottoscritto con le parti sociali in data 20.3.2014 per il rinnovo dei contratti di locazione a uso abitativo degli immobili del patrimonio disponibile di Roma Capitale, ammontanti a circa 500 unità;

nell'ambito del sopra citato Accordo di concertazione sono stati fissati i criteri per la sottoscrizione dei rinnovi contrattuali riguardanti tali immobili e tra questi la determinazione dei canoni in base a varie fasce di reddito degli utilizzatori sulla base degli indicatori ISEE;

con il medesimo provvedimento la Giunta Capitolina ha autorizzato la sottoscrizione del relativo Accordo integrativo territoriale e aggiuntivo per la stipula e per il rinnovo delle suddette locazioni previsto ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L.431/1998, "*Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo*";

con successiva Deliberazione n. 133 del 6.7.2018, avente ad oggetto la "Ridefinizione del Piano di Intervento sulle locazioni relative al patrimonio disponibile ad uso abitativo di Roma Capitale" la Giunta Capitolina ha revocato la suddetta Deliberazione n. 165/2014 evidenziando nelle premesse di tale provvedimento che "*l'atto di concertazione sottoscritto nel 2014 non ha avuto applicazione, in quanto non è stato possibile pervenire ad un'intesa con i rappresentanti degli inquilini in ordine all'approvazione dello schema di contratto-tipo, come previso dalla DGC n. 165/2014, nonché per la mancata individuazione di*

procedure di assegnazione delle unità abitative, rispondenti a criteri oggettivi, nel rispetto delle finalità istituzionali";

nelle medesime succitate premesse la Giunta Capitolina ha rilevato altresì che la mancata attuazione di quanto stabilito nella summenzionata Deliberazione n.165/2014 "*ha consentito, nel tempo, l'utilizzo del patrimonio abitativo disponibile come misura di contrasto al disagio abitativo, attraverso l'assegnazione di alloggi o la prosecuzione di locazioni, con modalità poco chiare e, spesso, caratterizzate dall'attribuzione di vantaggi a favore di soggetti con situazioni reddituali non coerenti con i criteri che disciplinano l'ERP*";

nelle more dell'elaborazione di una disciplina regolamentare in materia di locazioni del patrimonio disponibile di Roma Capitale e al fine di procedere a una ridefinizione del piano di intervento delle locazioni afferenti a tale tipologia di cespiti la Giunta Capitolina con la citata Deliberazione n. 133/2018 ha disposto la disdetta delle locazioni di n. 416 unità abitative e di n. 72 cantinole a uso esclusivo ubicate in Roma, come riportate nell'elenco allegato A parte integrante dello stesso provvedimento, dando mandato alle competenti Direzioni del Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative di Roma Capitale di effettuare le attività tecnico-economiche necessarie a determinare le stime degli immobili contenuti nel predetto Allegato A tenendo in considerazione il prezzo medio O.M.I. relativo alle locazioni, depauperato della vetustà del bene;

per quanto attiene la stipula delle nuove locazioni, la Giunta Capitolina ha altresì stabilito di procedere al recupero dei suddetti immobili e all'assegnazione dei cespiti mediante procedure a evidenza pubblica applicando il criterio del maggior rialzo rispetto all'importo locativo posto a base d'asta, salvo il diritto di prelazione, a parità di importo dell'offerta eventualmente previsto nel bando di gara in favore del conduttore dell'immobile stesso;

Dato atto che:

nel corso dell'anno 2018 è stato presentato un ricorso avverso la citata Deliberazione n. 133/2018 da parte di n. 29 conduttori di immobili che hanno rappresentato la non appartenenza dei beni da loro utilizzati e citati nell'Allegato A, parte integrante e sostanziale del provvedimento stesso, al patrimonio disponibile ma afferenti al patrimonio indisponibile ERP;

il Giudice, al fine di consentire a Roma Capitale e alle controparti la definizione dell'iter amministrativo di modifica della Deliberazione n. 133/2018, ha concesso un rinvio della causa al 22 febbraio 2022 e che, pertanto, la questione è *sub iudice*;

Considerato che:

risultano a oggi ancora non definite e completate le predette attività tecnico-economiche da parte del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative finalizzate alle stime dei predetti immobili con conseguente determinazione degli importi delle locazioni da porre a base d'asta nei previsti bandi di gara come stabilito nella Deliberazione n. 133/2018;

non risultano altresì adottate le linee guida necessarie a dare attuazione al rinnovo delle locazioni, che sono state meramente annunciate nella predetta Deliberazione n. 133/2018, la cui definizione si ritiene basilare al fine della corretta gestione e attribuzione del patrimonio immobiliare in questione;

la riqualificazione e la valorizzazione economica e sociale del patrimonio pubblico figurano tra le priorità dell'attuale amministrazione, che al fine di garantirne il pieno

utilizzo per la realizzazione di obiettivi di interesse generale ha deciso di effettuare un censimento completo dell'intero patrimonio immobiliare capitolino;

la spesa complessiva di euro 8.628.575,95 destinata al censimento del patrimonio pubblico grava il bilancio 2022 - Piano finanziario 1.03.02.99.999 - capitolo/articolo 1327676/3027 CdR 1DP, come da deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 9 del 25-26 gennaio 2022 di approvazione del Bilancio di previsione 2022-2024;

in tale ambito e al fine di superare le criticità sopra evidenziate occorre attuare un riordino complessivo di tutto il patrimonio disponibile di Roma Capitale ricomprendendo anche i beni con destinazione diversa dall'abitativo e procedere alla revoca della succitata Deliberazione n.133/2018;

nelle more del suddetto censimento, a oggi il suddetto patrimonio disponibile risulta composto da n 2.129 unità immobiliari ubicate dentro e fuori al territorio capitolino così composte:

- n. 990 immobili con destinazione d'uso abitativo;
- n. 1.139 immobili con destinazione d'uso diversa dall'abitativo di cui n. 500 relativi a: cantine, depositi, magazzini, autorimesse e locali condominiali;

il suddetto riordino è subordinato all'ottenimento di una puntuale ricognizione dell'intero patrimonio disponibile di Roma Capitale che, sulla base di quanto sancito dal decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con L.133/2008, possa consentire all'Amministrazione Capitolina una efficace e complessiva valorizzazione di detto patrimonio, e che tenga conto, in particolar modo, dei costi/benefici in termini economici e sociali dello stesso sia per la destinazione locatizia di tali cespiti e sia per implementare, ove necessario, il Piano delle Alienazioni o individuare forme di valorizzazione alternative come indicato all'art. 58, comma 7, dello stesso Decreto, inclusa la possibilità di un utilizzo di detti immobili a scopo istituzionale o per altre attività di interesse generale al servizio dei cittadini con variazione di tipologia patrimoniale da disponibile a indisponibile;

nell'ambito del suddetto riordino occorre, inoltre, procedere all'individuazione dei criteri necessari allo svolgimento delle procedure di evidenza pubblica, anche mediante la suddivisione in lotti dei bandi, e alla assegnazione degli immobili, e all'aggiornamento dei rapporti in essere con sottoscrizione di nuovi contratti di locazione, mediante l'adozione di specifiche linee guida da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea Capitolina;

in ogni caso, la determinazione dei canoni dovrà essere effettuata sulla base delle stime del valore e dello stato degli immobili e in base alle fasce di reddito dei locatari, dichiarate attraverso l'ISEE;

al fine di superare i predetti ricorsi e individuare la migliore destinazione degli immobili, è pertanto opportuno procedere prioritariamente alla ricognizione del patrimonio a uso abitativo, a oggi classificato come disponibile, e in particolare degli immobili già oggetto della Deliberazione n. 133/2018, al fine di effettuare le necessarie verifiche tecnico-amministrative sulle condizioni dello stesso e sulle caratteristiche reddituali dei locatari e degli occupanti e adottare le opportune determinazioni;

Tenuto conto che:

non ha avuto attuazione la precedente deliberazione della Giunta Capitolina nell'ambito del riordino del presente provvedimento sono ricompresi anche gli immobili oggetto dei succitati ricorsi e che, pertanto, le attività relative agli accertamenti patrimoniali e conseguenti valorizzazioni comportano il superamento del predetto contenzioso;

l'Avvocatura di Roma Capitale ha ritenuto valido per far decadere il contenzioso la proposta del Dipartimento Valorizzazione Patrimonio e Politiche Abitative di revoca della Deliberazione della Giunta Capitolina n.133/2018.

Resta inteso che fino al riordino previsto con il presente provvedimento trovano attuazione le vigenti normative afferenti alle locazioni in materia di diritto privato.

Dato atto che:

come attestato dal Dipartimento competente, la precedente deliberazione non ha avuto attuazione e, inoltre, la presente, non comporta riflessi sulle previsioni di bilancio, né ulteriori oneri rispetto alla prevista spesa per la realizzazione del censimento del patrimonio;

Preso atto che:

in data 15 febbraio 2022 il Direttore della Direzione Valorizzazione Sociale, Economica e Litorale del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto".

p. il Direttore F.to: G. Pepe

in data 15 febbraio 2022 il Direttore del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative ha attestato ai sensi dell'art. 30, comma 1, lett. i e j) del Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e Servizi di Roma Capitale, come da dichiarazione in atti – la coerenza della deliberazione in oggetto con il documento di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore F.to: G. Pepe

in data 16 febbraio 2022 il Vice Ragioniere Generale ha espresso il parere favorevole che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto".

Il Vice Ragioniere Generale F.to: M. Corselli

Dato atto che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico - amministrativa, ai sensi dell'art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Visti

- il D.Lgs. n. 267/2000;
- lo Statuto di Roma Capitale;
- il Regolamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale;
- la Deliberazione di Giunta Capitolina n. 165/2014;
- la Deliberazione di Giunta Capitolina n. 133/2018;

per quanto espresso in narrativa,

LA GIUNTA CAPITOLINA

DELIBERA

1. di revocare la Deliberazione di Giunta Capitolina n. 133 del 6 luglio 2018 avente a oggetto la "Ridefinizione del Piano di Intervento sulle locazioni relative al patrimonio disponibile ad uso abitativo di Roma Capitale";
2. di dare mandato alle competenti Direzioni del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative, nell'ambito del generale censimento del patrimonio di Roma Capitale di cui al Bilancio di previsione 2022-2024, di procedere alla puntuale ricognizione di tutti gli immobili afferenti al patrimonio disponibile di Roma Capitale finalizzata al riordino dello stesso entro il 31 dicembre 2023 definendo per ogni cespite:
   - il valore del bene mediante lo svolgimento di stime che tengano conto della vetustà e dello stato manutentivo dello stesso e dei correlati costi manutentivi e di ristrutturazione;
   - la valutazione dei costi/benefici relativi al mantenimento ai fini della locazione o alla alienazione dello stesso;
   - la valutazione delle potenzialità del bene anche individuando diverse destinazioni d'utilizzo finalizzate ad attività di interesse generale al servizio dei cittadini con variazione di tipologia patrimoniale da disponibile a indisponibile;
   - lo stato libero, locato o occupato dell'immobile nonché, per gli immobili non liberi, l'ISEE dei locatari o occupanti;

   presentando con cadenza trimestrale al competente Assessorato la rendicontazione sullo stato di attuazione della ricognizione;
3. di avviare la ricognizione di cui al punto 2 partendo dagli immobili a uso abitativo e, tra questi, dagli immobili già elencati nella Deliberazione di Giunta Capitolina n. 133 del 6 luglio 2018, al fine di adottare le opportune determinazioni nelle more del completamento di detta ricognizione, in ossequio alle linee guida di cui al successivo punto 4;
4. di dare mandato alle competenti Direzioni del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative di predisporre le linee guida necessarie a dare attuazione alla ricognizione di cui al punto 2, da sottoporre alla Giunta Capitolina e che saranno oggetto di approvazione da parte dell'Assemblea Capitolina, definendo:
   a) le procedure a evidenza pubblica per l'assegnazione e la stipula delle nuove locazioni e i relativi criteri;
   b) l'eventuale aggiornamento dei rapporti in essere;
   c) la determinazione dei canoni sulla base delle stime del valore e dello stato degli immobili e delle fasce di reddito dei locatari, dichiarate attraverso l'ISEE;
5. di stabilire che, con successivo provvedimento, la Giunta Capitolina procederà all'adozione del riordino del patrimonio disponibile che conterrà i beni da alienare e da inserire nel relativo Piano da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea Capitolina, i beni da assegnare in locazione oggetto di successivi bandi pubblici e i beni da destinare ai fini pubblici anche con trasferimento degli stessi alla tipologia del patrimonio indisponibile.

L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, la suestesa proposta di deliberazione che risulta approvata all'unanimità.

Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara all'unanimità immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.
(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
R. Gualtieri

IL SEGRETARIO GENERALE
P.P. Mileti

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 24 febbraio 2022 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 10 marzo 2022.

Lì, 23 febbraio 2022

SEGRETARIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina

IL DIRETTORE
F.to Angelo Gherardi