ROMA

Protocollo RC n. 28210/2024

Anno 2024
Ordine del giorno n. 49

191ª Proposta (D.G.C. n. 125 del 31 ottobre 2024)

Approvazione del Regolamento per la valorizzazione del patrimonio disponibile di Roma Capitale.

RC 28201/2024

ROMA

Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative
Direzione Valorizzazione Economica e Sociale

Proposta di Deliberazione che si sottopone all'approvazione dell'Assemblea Capitolina

NUMERO PROTOCOLLO QC/55112/2024 del 09/10/2024

OGGETTO: Approvazione del Regolamento per la valorizzazione del patrimonio disponibile di Roma Capitale

ASSESSORATO AL PATRIMONIO E ALLE POLITICHE ABITATIVE

F.to _____

ANDREA TOBIA ZEVI

Visto reso ai sensi dell'art. 30, comma 1, lett. i) e j) del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi

Il Direttore di Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative

F.to _____

TOMMASO ANTONUCCI

Parere Ufficio proponente	Parere della Ragioneria Generale	Attestazione avvenuta assistenza giuridico amministrativa ai sensi dell'art. 97, comma 2, del D. Lgs. del 18/8/2000 n. 267
Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. Del 18/8/2000 n. 267 si esprime parere favorevole in merito alla regolarita' tecnica della proposta di deliberazione in oggetto.	Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. Del 18/8/2000 n. 267 si esprime parere favorevole in merito alla regolarita' contabile della proposta di deliberazione in oggetto.	Il Direttore della Direzione Supporto giuridico-amministrativo degli Organi all'Amministrazione F.to _____
Il Direttore della Direzione/U.O. F.to _____	Il Ragioniere Generale F.to _____	Il Vice Segretario Generale F.to _____ Il Segretario Generale F.to _____

IL DIRETTORE
Dott.ssa Carlanna Cordella

22.10.24
E.Q. Massimo Massimilla

PROPOSTA DELLA GIUNTA
ALL'ASSEMBLEA CAPITOLINA
DECISIONE
n° 125 del 31/10/2024

Premesso che:

- Roma Capitale rappresenta la comunità di donne e uomini che vivono nel suo territorio, ne cura gli interessi e ne promuove il progresso, in conformità alla Costituzione, alle leggi e al proprio Statuto;

- Roma Capitale è proprietaria di beni immobili stabilmente destinati al perseguimento di finalità di interesse generale nonché all'esercizio delle funzioni amministrative attribuite dalla legge;

- Roma Capitale intende promuovere la funzione sociale della proprietà, conformemente all'articolo 2 della Costituzione;

- la valorizzazione economica di alcuni cespiti del patrimonio di Roma Capitale contribuisce al perseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente attraverso la generazione di risorse da destinare ad attività di interesse pubblico;

Preso atto che:

- la legge 9 dicembre 1998, n. 431 prevede, all'articolo 2, comma 1, che le parti possono stipulare contratti di locazione di durata non inferiore a quattro anni, decorsi i quali i contratti sono rinnovati per un periodo di quattro anni;

- il comma 3 del medesimo articolo 2 prevede che in alternativa le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto e altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative;

- i criteri generali per la realizzazione di tali accordi sono definiti nel decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017, che stabilisce, all'articolo 1, comma 5, che "per le compagnie assicurative, i fondi immobiliari, le associazioni e le fondazioni di previdenza, gli istituti di credito, gli enti previdenziali pubblici, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi le proprietà individuate negli accordi territoriali e, comunque, quelle caratterizzate dall'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, di più di cento unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale), i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e per le eventuali aggregazioni di microzone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi fra la proprietà interessata e le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori partecipanti al tavolo di confronto per il rinnovo della Convenzione nazionale o comunque firmatarie degli accordi territoriali relativi. Tali accordi integrativi prevedono, di norma, speciali condizioni migliorative per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di modificare ed integrare il tipo di contratto. Gli accordi integrativi possono individuare valori massimi del canone, all'interno delle fasce, ai fini dell'applicazione dell'art. 2, comma 3 del decreto 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 24 giugno 2008, n. 146";

- il decreto del Ministro delle Infrastrutture del 22 aprile 2008, all'articolo 1, definisce l'alloggio sociale l'unità immobiliare adibita a uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato;

- secondo il medesimo decreto, l'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie;

- ai sensi dell'articolo 2 del medesimo decreto ministeriale, il canone di locazione dell'alloggio sociale è definito dalle regioni, in concertazione con le Anci regionali, in relazione alle diverse capacità economiche degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio e non può superare quello derivante dai valori risultanti dagli accordi locali sottoscritti ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge n. 431/1998 ovvero, qualora non aggiornati, il valore determinato ai sensi dell'articolo 3, comma 114, della legge n. 350/2003, e può essere articolato in relazione alla diversa capacità economica degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio;

- la locazione di immobili urbani adibiti a uso diverso da quello di abitazione è disciplinata dagli articoli 27 e seguenti della legge 27 luglio 1978, n. 392, che prevede in particolare contratti della durata di sei anni rinnovabili;

- l'articolo 71, comma 2, del Codice del Terzo settore (D.Lgs. 117/2017) prevede che "lo Stato, le Regioni e Province autonome e gli Enti locali possono concedere in comodato beni mobili ed immobili di loro proprietà, non utilizzati per fini istituzionali, agli enti del Terzo settore, ad eccezione delle imprese sociali, per lo svolgimento delle loro attività istituzionali. La cessione in comodato ha una durata massima di trent'anni, nel corso dei quali l'ente concessionario ha l'onere di effettuare sull'immobile, a proprie cura e spese, gli interventi di manutenzione e gli altri interventi necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile";

Preso inoltre atto che:

- ai sensi dell'articolo 3 della legge 24 dicembre 1908, n. 783, "la vendita dei beni si fa mediante pubblici incanti sulla base del valore di stima, previe le pubblicazioni, affissioni ed inserzioni da ordinarsi dall'Amministrazione demaniale in conformità del regolamento per la esecuzione della presente legge";

- il regio decreto 18 novembre 1923, n. 2440 dispone che "i contratti dai quali derivi un'entrata per lo Stato debbono essere preceduti da pubblici incanti, salvo che per particolari ragioni, delle quali dovrà farsi menzione nel decreto di approvazione del contratto, e limitatamente ai casi da determinare con il regolamento, l'amministrazione non intenda far ricorso alla licitazione ovvero nei casi di necessità alla trattativa privata" (art. 3) e che "qualora, per speciali ed eccezionali circostanze, che dovranno risultare nel decreto di approvazione del contratto, non possano essere utilmente seguite le forme indicate negli articoli 3 e 4, il contratto potrà essere concluso a trattativa privata" (art. 6);

- il regio decreto 23 maggio 1924, n. 827, all'articolo 41, individua le specifiche ipotesi nelle quali è ammesso il ricorso alla trattativa privata, tra cui il fallimento di precedenti incanti, particolari ragioni d'urgenza e ogni altro caso in cui ricorrono speciali ed eccezionali circostanze debitamente motivate per le quali non possano essere utilmente seguite le forme ordinarie;

- la legge 23 dicembre 1996, n. 662, all'articolo 3, comma 109, dispone che le amministrazioni pubbliche che non rispondono alla legge sull'edilizia residenziale pubblica (legge 24 dicembre 1993, n. 560) procedono alla dismissione del loro patrimonio immobiliare, a) garantendo, nel caso di vendita frazionata e in blocco, anche a cooperative di abitazione di cui siano soci gli inquilini, il diritto di prelazione ai titolari dei contratti di locazione in corso ovvero di contratti scaduti e non ancora rinnovati purché si trovino nella detenzione dell'immobile, e ai loro familiari conviventi sempre che siano in regola con i pagamenti al momento della presentazione della domanda di acquisto; b) è garantito il rinnovo del contratto di locazione, secondo le norme vigenti, agli inquilini titolari di reddito familiare complessivo inferiore ai limiti di decadenza previsti per la permanenza negli alloggi di edilizia popolare. Per famiglie di conduttori composte da ultrasessantacinquenni o con componenti portatori di handicap, tale limite è aumentato del venti per cento; d) prendendo a riferimento per la determinazione del prezzo di vendita degli alloggi il prezzo di mercato degli alloggi liberi diminuito del trenta per cento fatta salva la possibilità, in caso di difforme valutazione, di ricorrere ad una stima dell'Ufficio tecnico erariale; e) offrendo in vendita gli alloggi di pregio ai titolari di contratti di locazione in corso ovvero di contratti scaduti non ancora rinnovati purché si trovino nella detenzione dell'immobile, e ai loro familiari conviventi, in regola con i pagamenti al momento della presentazione della domanda di acquisto, ad un prezzo di vendita pari al prezzo di mercato degli alloggi liberi;

- ai sensi dell'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, "i comuni e le province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'ente interessato";

- ai sensi dell'articolo 3, comma 8, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, "il prezzo di vendita delle unità immobiliari ad uso residenziale, escluse quelle di pregio ai sensi del comma 13, offerte in opzione ai conduttori che acquistano in forma individuale è pari al prezzo di mercato delle stesse unità immobiliari libere diminuito del 30 per cento. Per i medesimi immobili è altresì confermato l'ulteriore abbattimento di prezzo, secondo i coefficienti in vigore, in favore esclusivamente dei conduttori che acquistano a mezzo di mandato collettivo unità immobiliari ad uso residenziale che rappresentano almeno l'80 per cento delle unità residenziali complessive dell'immobile, al netto di quelle libere. Per i medesimi immobili è concesso, in favore dei conduttori che acquistano a mezzo di mandato collettivo e rappresentano almeno il 50 per cento, ma meno dell'80 per cento delle unità residenziali complessive dell'immobile al netto di quelle libere, un abbattimento del prezzo di cui al primo periodo fino a un massimo dell'8 per cento. Le modalità di applicazione degli abbattimenti di prezzo sono determinate con i decreti di cui al comma 1. Il prezzo di vendita dei terreni è pari al prezzo di mercato degli stessi immobili liberi, diminuito del 30 per cento. È riconosciuto agli affittuari il diritto di opzione per l'acquisto [...];

- l'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, al comma 1 prevede che "per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze-Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio";

- il comma 2 del medesimo articolo 58 dispone che "l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale";

- l'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351 dispone al comma 1 che "i beni immobili di proprietà dello Stato [...] possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni";

- il comma 4 del medesimo articolo 3-bis prevede che "le concessioni e le locazioni di cui al presente articolo sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i cinquanta anni";

- il comma 5 del medesimo articolo 3-bis stabilisce che "i criteri di assegnazione e le condizioni delle concessioni o delle locazioni di cui al presente articolo sono contenuti nei bandi predisposti dall'Agenzia del demanio, prevedendo espressamente:

1. il riconoscimento all'affidatario di un indennizzo valutato sulla base del piano economico-finanziario, nei casi di revoca della concessione per sopravvenute esigenze pubbliche o di recesso dal contratto di locazione nei casi previsti dal contratto;
2. la possibilità, ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, di subconcedere le attività economiche o di servizio di cui al precedente comma 1. Alle concessioni disciplinate dal presente articolo non si applica, pertanto, il divieto di cui all'articolo 5, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 296 del 13 settembre 2005";

- ai sensi del comma 6 dell'articolo 58 del decreto-legge n. 112/2008, la procedura prevista dall'articolo 3-bis del decreto-legge n. 351/2001 per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, affidando all'Ente proprietario dei beni da valorizzare il compito di predisporre i bandi previsti dal comma 5 del citato articolo 3-bis del decreto-legge n. 351/2001;

Ricordato che:

- con la deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 6 del 27/28 febbraio 2015 è stata autorizzata l'alienazione dei beni del patrimonio di Roma Capitale di cui agli elenchi allegati alla stessa deliberazione, definendo le relative modalità, ma allo stato non sono state avviate le relative attività istruttorie;

- con la deliberazione della Giunta Capitolina n. 51 del 18 febbraio 2022 è stato dato mandato al Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative di procedere alla ricognizione di tutti gli immobili afferenti al patrimonio disponibile e predisporre le linee guida necessarie a dare attuazione a tale ricognizione, 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;

- all'esito dei citati adempimenti previsti dalla D.G.C. 51/2022 è previsto che la Giunta Capitolina proceda all'adozione del riordino del patrimonio disponibile individuando i beni da alienare, i beni da assegnare in locazione e i beni da destinare a fini pubblici anche con trasferimento degli stessi al patrimonio indisponibile;

- il "Piano strategico per il diritto all'abitare 2023-2026", approvato con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 140 del 27 luglio 2023 ricorda che anche dal riordino del patrimonio disponibile possono derivare ulteriori alloggi da utilizzare per le esigenze abitative della città;

Ritenuto che:

- è intenzione dell'Amministrazione valutare prioritariamente la possibilità di destinare i beni del suo patrimonio a finalità d'interesse generale, per quanto riguarda in particolare la ridefinizione del suo piano sedi e la concessione di spazi a soggetti del Terzo settore attivi in ambito sociale, culturale, sportivo e ricreativo;

- nell'ambito del patrimonio di Roma Capitale sono presenti alcuni beni rispetto ai quali il miglior perseguimento dell'interesse generale è realizzato attraverso la valorizzazione economica, essendo tali beni insuscettibili di essere destinati a finalità istituzionali o di pubblica fruizione;

- la valorizzazione economica del patrimonio capitolino può essere realizzata in primo luogo attraverso la locazione dei beni non destinati al perseguimento di attività di interesse generale e, laddove tale modalità non sia realizzabile, attraverso l'alienazione;

- tale valorizzazione deve essere condotta nel rispetto dei principi di economicità, imparzialità e trasparenza che presiedono alla gestione di tutto il patrimonio capitolino;

- tenuto conto della complessiva opera di riorganizzazione del patrimonio immobiliare capitolino, avviata con l'approvazione del regolamento di cui alla deliberazione di Assemblea Capitolina n. 104 del 16 dicembre 2022, la cui attuazione è stata avviata nel 2023 e che vede nell'adozione del regolamento di cui alla presente deliberazione un altro essenziale elemento, è opportuno differire al 30 giugno 2025 il termine previsto dal regime transitorio del regolamento approvato con D.A.C. 104/2022; ciò anche tenuto conto della complessità delle verifiche e delle tempistiche dei procedimenti amministrativi relativi alle istanze in questione;

- per garantire la migliore valorizzazione degli immobili del patrimonio disponibile è necessario dotare Roma Capitale di un regolamento organico, che chiarisca altresì il rapporto di tale patrimonio con il patrimonio destinato a finalità d'interesse generale disciplinato dal regolamento approvato con deliberazione 16 dicembre 2022, n. 104;

- è opportuno individuare gli immobili da valorizzare alla luce dei principi e delle disposizioni contenuti nel nuovo regolamento, anche attraverso una rivisitazione delle deliberazioni già adottate in tal senso;

Preso atto che:

in data 8/10/2024 la Direttrice della Direzione Valorizzazione Economica e Sociale 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".

La Direttrice F.to: S. Romano

in data 8/10/2024 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: T. Antonucci

in data 22/10/2024 il 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".

p. Il Ragioniere Generale F.to: M. ~~Iacobucci~~ CORSELLI

in data _____ l'Organismo di Revisione Economico-Finanziaria, con nota prot. n. _____, ha espresso parere favorevole in ordine alla proposta di deliberazione in oggetto.

L'OREF F.to G. Caldarelli

1. Duca
2. Gismondi

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 regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, *che approva il regolamento per la unificazione dei sistemi di alienazione e di amministrazione dei beni immobili patrimoniali dello Stato*;

- il regio decreto 23 maggio 1924, n. 827, *Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato*;

- la legge 27 luglio 1978, n. 392, *Disciplina delle locazioni di immobili urbani*;

- la legge 15 maggio 1997, n. 127, *Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo*, e in particolare l'articolo 12, comma 2;

- la legge 9 dicembre 1998, n. 431, *Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo*;

- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, *Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*;

- il decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, *Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare*;

- il decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, *Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria*, e in particolare l'articolo 58;

- il decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117, *Codice del Terzo settore, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettera b), della legge 6 giugno 2016, n. 106*, e in particolare l'articolo 71;

- il decreto del Ministro delle Infrastrutture del 22 aprile 2008, *Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea*;

- il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finance, del 16 gennaio 2017, *Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge*;

- la legge della Regione Lazio 11 agosto 2009, n. 21, *Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale*;

- il regolamento della Regione Lazio 28 dicembre 2012, n. 18, *Determinazione dei criteri e modalità per la definizione del canone calmierato per l'edilizia sociale ai sensi dell'articolo 3 ter della legge regionale 11 agosto 2009, n.21 e successive modifiche*;

- lo Statuto di Roma Capitale;

- la deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 6 del 27/28 febbraio 2015, *Autorizzazione all'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà di Roma Capitale. Indirizzi, criteri e modalità. Revoca deliberazione assembleare n. 43/2012*;

- la deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 106 del 19 novembre 2021, *Linee programmatiche del Sindaco Roberto Gualtieri per il mandato amministrativo 2021-2026*;

- la deliberazione della Giunta Capitolina n. 306 del 2 dicembre 2021, *Approvazione del nuovo assetto della macrostruttura capitolina e del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi di Roma Capitale*;

- la deliberazione della Giunta Capitolina n. 51 del 18 febbraio 2022, *Attività di ricognizione finalizzate all'approvazione del riordino del patrimonio disponibile di Roma Capitale*;

- la deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 104 del 16 dicembre 2022, *Approvazione del Regolamento sull'utilizzo dei beni immobili di Roma Capitale per finalità di interesse generale*;

- la deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 140 del 27 luglio 2023, *Approvazione del Documento di indirizzo denominato 'Piano strategico per il diritto all'abitare 2023-2026'*;

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

1. di approvare il "Regolamento per la valorizzazione del patrimonio disponibile di Roma Capitale", allegato parte integrante alla presente deliberazione;

2. di dare mandato al Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative di istituire un tavolo tecnico per l'esame degli elenchi allegati alla deliberazione dell'Assemblea Capitolina 6/2015 al fine di una valutazione della permanenza dell'interesse pubblico all'alienazione dei beni;
3. di sostituire, per esigenze di coordinamento con il "Regolamento sull'utilizzo dei beni immobili di Roma Capitale per finalità di interesse generale" approvato con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 104 del 16 dicembre 2022, al comma 2 dell'articolo 42 del suddetto Regolamento, le parole "31 dicembre 2024" con "30 giugno 2025, a condizione che la relativa istanza ai sensi del comma 8 del presente articolo sia presentata entro il 31 dicembre 2024. Il termine per la conclusione del procedimento avviato da tali istanze è fissato ai sensi dell'articolo 2 della legge 241/1990 in 180 giorni".

REGOLAMENTO SULLA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO DISPONIBILE DI ROMA CAPITALE

Sommario

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Principi generali

1. Roma Capitale gestisce i beni del suo patrimonio disponibile al fine di generare risorse economiche da destinare ad attività che rientrano nei suoi compiti istituzionali.
2. Roma Capitale procede alla valorizzazione economica dei beni che non sono destinati a funzioni e finalità d'interesse pubblico.
3. Nella valorizzazione economica dei beni del suo patrimonio Roma Capitale persegue i principi di economicità, efficienza, redditività e razionalizzazione delle risorse, allo scopo di assicurare la migliore fruibilità degli stessi da parte dei cittadini, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa.
4. Al fine di preservare l'integrità del suo patrimonio disponibile, Roma Capitale predilige il ricorso alla locazione come primaria modalità di valorizzazione, procedendo all'alienazione dei beni al ricorrere delle condizioni previste dal presente Regolamento.
5. Roma Capitale si impegna a garantire il mantenimento in buono stato del suo patrimonio, tramite la manutenzione degli immobili.

Articolo 2 - Ambito di applicazione

1. Le norme del presente regolamento disciplinano, ai sensi degli articoli 114, comma 2 e 117, comma 6 della Costituzione, le procedure per le alienazioni, le locazioni attive e passive, la permuta, il comodato e in generale le modalità di valorizzazione del patrimonio immobiliare disponibile di Roma Capitale.
2. Sono esclusi dall'applicazione del presente regolamento:
   - i beni immobili a uso abitativo di edilizia residenziale pubblica;
   - le aree di proprietà capitolina concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, per l'edificazione di fabbricati di edilizia economica e popolare;
   - le strade;
   - le aree agricole, a condizione che, negli ultimi due anni, abbiano svolto compiutamente la funzione relativa alla propria destinazione d'uso;
   - le aree dedicate a mercati coperti o plateatici attrezzati, a condizione che, negli ultimi due anni, abbiano svolto compiutamente la funzione relativa alla propria destinazione d'uso;
   - i beni del patrimonio demaniale e indisponibile utilizzati per finalità di interesse generale;
   - ogni altro immobile il cui utilizzo e/o procedura di assegnazione sia disciplinato da leggi speciali o da altri regolamenti o delibere di Roma Capitale.

Articolo 3 - Definizioni

1. Ai sensi del presente Regolamento si intendono per:
   1. beni del patrimonio disponibile di Roma Capitale: i beni di proprietà di Roma Capitale, diversi da quelli demaniali e da quelli patrimoniali indisponibili disciplinati da apposito Regolamento, non destinati ad attività di interesse generale, per i quali possono essere stipulati i contratti di diritto privato previsti nel codice civile e nelle leggi che disciplinano la materia;
   2. Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari o Piano: il Piano redatto annualmente ai sensi dell'articolo 58 del decreto-legge 112/2008, di cui all'articolo 6 del presente Regolamento.
   3. Strutture capitoline consegnatarie: le Strutture di Roma Capitale diverse dal Dipartimento competente per il patrimonio, compresi i Municipi, a cui gli immobili vengono assegnati secondo le modalità previste all'articolo 11 del presente Regolamento.

Articolo 4 - Pubblicità del patrimonio immobiliare disponibile di Roma Capitale

1. L'elenco dei beni immobili capitolini appartenenti al patrimonio disponibile risulta dall'inventario della Conservatoria. Il Dipartimento competente per il patrimonio predispone, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi, l'elenco completo dei singoli immobili di proprietà dell'Ente appartenenti al patrimonio disponibile suscettibili di valorizzazione e aggiorna con cadenza semestrale l'elenco degli immobili di cui al presente Regolamento, in cui sono indicati localizzazione (comune, municipio, indirizzo), matricole inventariali, identificativi catastali, destinazione, consistenza, uso, vincoli e stato manutentivo.
2. L'elenco viene pubblicato on line, nel rispetto delle regole di accessibilità alle informazioni dettate dalla normativa vigente e della normativa in materia di protezione dei dati personali, nella sezione del sito di Roma Capitale dedicata al patrimonio, con l'indicazione dell'utilizzo del bene e del locatario o comodatario, oltre a ogni informazione circa la durata dell'eventuale rapporto negoziale, del canone corrisposto e dei provvedimenti che hanno interessato l'immobile (quali subentro, recesso e risoluzione). Nella medesima sezione è prevista una pagina dedicata agli Open data, che viene aggiornata periodicamente al fine di garantire la pubblicazione dei dati in formato aperto, il download e la possibilità di effettuare interrogazioni sui dati stessi. Sulle pagine di ogni Municipio, all'interno del sito di Roma Capitale, è inserito il collegamento ipertestuale di rinvio alla sezione dedicata al patrimonio e al portale Atlante di cui al comma 3 del presente articolo.
3. Sul geoportale "Atlante" è pubblicata la mappa interattiva che localizza gli immobili e ne identifica anche

graficamente la diversa destinazione di utilizzo.

Articolo 5 - Destinazione del patrimonio a finalità di interesse generale

1. Per i beni da destinare all'utilizzo per finalità di interesse generale non classificati come indisponibili nel registro della Conservatoria è disposto il passaggio dal patrimonio disponibile al patrimonio indisponibile e l'applicazione del relativo regime pubblicistico.
2. Il procedimento può essere attivato:

a) su istanza dei Municipi e delle altre Strutture Capitoline, che presentano al Dipartimento competente per il patrimonio una richiesta di assegnazione del bene con una relazione sul possibile uso del bene per finalità di pubblico interesse;

b) su segnalazione di terzi, che presentano al Dipartimento competente per il patrimonio una proposta progettuale per l'utilizzo del bene per finalità di interesse generale ai sensi del Regolamento approvato con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 104 del 16 dicembre 2022;

c) su iniziativa del Dipartimento competente per il patrimonio a fronte:

- di bisogni di pubblico interesse ove legati al contesto territoriale nel quale il bene è collocato;
- della scelta di destinare i beni a locazioni di Edilizia Residenziale Pubblica;
- della scelta di destinare l'immobile allo svolgimento delle attività istituzionali dell'Amministrazione.

3. Il passaggio dei beni dal patrimonio disponibile al patrimonio indisponibile avviene con deliberazione della Giunta Capitolina, che contiene l'individuazione dell'immobile (indirizzo, identificativi catastali e matricola inventariale) e precisa l'interesse pubblico perseguito e la destinazione attribuita all'immobile, sentita la Commissione Capitolina VII - Patrimonio e Politiche Abitative, congiuntamente con le altre Commissioni Capitoline competenti, che si esprimono entro quindici giorni dalla ricezione. Per i beni inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari il passaggio è effettuato con deliberazione dell'Assemblea Capitolina; qualora un bene inserito nel Piano non sia inserito nel Piano del successivo esercizio di bilancio, il passaggio avviene con deliberazione della Giunta capitolina secondo quanto previsto al primo periodo del presente comma.
4. Qualora il procedimento sia attivato ai sensi del comma 2, lettera a) del presente articolo, il bene viene assegnato al Municipio o alla Struttura capitolina richiedente dopo l'approvazione della deliberazione di Giunta Capitolina che sancisce il passaggio al patrimonio indisponibile secondo le modalità previste all'articolo 7 del Regolamento approvato con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 104/2022. La Struttura Capitolina consegnataria è tenuta al rispetto degli obblighi previsti all'articolo 8 del medesimo Regolamento.

Articolo 6 - Destinazione del patrimonio ad attività di valorizzazione

1. Il Dipartimento competente per il patrimonio individua annualmente, ai sensi dell'articolo 58 del decreto-legge n. 112/2008, redigendo apposito elenco, i beni immobili, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali di Roma Capitale, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione ("Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari"). Tale Piano viene approvato dall'Assemblea Capitolina e costituisce allegato al bilancio di previsione all'interno del documento unico di programmazione.
2. Il Piano può essere modificato o integrato nel corso dell'anno, nel rispetto delle previsioni dell'art. 42 del TUEL.
3. L'inserimento dei beni immobili nell'elenco di cui al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ne determina la classificazione come patrimonio disponibile, ed ha efficacia dall'inizio dell'esercizio finanziario in cui ne è stata prevista l'utilizzazione.
4. I beni inclusi nel Piano possono essere oggetto di locazione, alienazione, permuta o comodato.

TITOLO II - LOCAZIONI

Articolo 7 - Tipologie di contratti di locazione

1. Per i beni immobili destinati a uso abitativo non ricadenti nell'edilizia residenziale pubblica Roma Capitale perviene alla stipula di contratti di locazione ai sensi della L. 431/1998. Tali contratti sono conclusi secondo le modalità previste per il canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della L. 431/1998. Laddove ricorrano le condizioni previste all'articolo 10 del presente Regolamento, si applicano le disposizioni della L. 431/1998 sul canone libero.
2. Per i beni immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo Roma Capitale perviene alla stipula di contratti di locazione ai sensi della L. 392/1978, di norma per una durata minima stabilita in sei anni base più sei anni di rinnovo, o in nove anni base più nove anni di rinnovo per gli immobili adibiti ad attività alberghiere, all'esercizio di

imprese assimilate ai sensi dell'articolo 1786 del codice civile o all'esercizio di attività teatrali, salvo quanto previsto all'articolo 13 del presente Regolamento.

3. Per contratti di locazione per alcune tipologie particolari di beni, quali i posti auto e le autorimesse, i magazzini e i depositi, la cui locazione non ha connessione con lo svolgimento di attività industriali, commerciali, artigianali, di interesse turistico e l'esercizio abituale di professione o arte, Roma Capitale può pervenire alla stipula degli stessi anche ai sensi degli articoli 1571 e seguenti del Codice Civile, per la durata massima di quattro anni con la possibilità di rinnovo.

Capo I - Locazioni a uso abitativo

Articolo 8 - Requisiti soggettivi

1. La sottoscrizione dei contratti di cui al presente Titolo è subordinata alle verifiche previste dalla vigente normativa antimafia. I beni possono essere locati a soggetti capaci di contrarre con la Pubblica Amministrazione.
2. La stipula dei contratti di cui al presente Capo è altresì subordinata al possesso della cittadinanza italiana o di uno stato aderente all'Unione europea o di altro stato non aderente all'Unione europea, sempre che, in tale ultimo caso, il cittadino straniero sia titolare di carta di soggiorno o regolarmente soggiornante.

Articolo 9 - Locazione a canone concordato

1. I beni a uso abitativo da locare a canone concordato sono individuati con deliberazione della Giunta Capitolina, sentita la Commissione Capitolina VII - Patrimonio e Politiche Abitative, che si esprime entro quindici giorni dalla ricezione. Oltre a quanto previsto all'articolo 8 del presente regolamento, per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato è richiesto il possesso dei seguenti requisiti:
   1. residenza o svolgimento continuativo di attività lavorativa o di studio nel territorio della Regione Lazio;
   2. assenza di titolarità di un diritto di proprietà piena, usufrutto, uso, abitazione di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel comune di Roma o in un comune della Città metropolitana di Roma Capitale.
2. I requisiti di cui al comma 1 devono essere posseduti, alla data della stipula del contratto di locazione e di ogni eventuale rinnovo, da parte del soggetto che presenta la domanda nell'ambito delle procedure previste al presente Capo e, limitatamente a quello di cui alla lettera b), anche da parte degli altri componenti il nucleo familiare. Ai fini del presente articolo per nucleo familiare si intende la famiglia costituita da una persona sola ovvero dai coniugi, dai figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi, dagli affiliati nonché dagli affidati per il periodo effettivo dell'affidamento, con loro conviventi. Fanno, altresì, parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado.
3. Per la conclusione di contratti di locazione Roma Capitale applica l'accordo territoriale vigente nel Comune di Roma, o l'accordo territoriale vigente con le condizioni contrattuali più favorevoli per il conduttore in caso di più accordi territoriali, e il relativo accordo integrativo. In assenza di accordo integrativo, nonché nelle more di adozione dello stesso, si applicano le seguenti fasce:

Fascia	Reddito ISEE	Canone
I	≤ 15.000 euro	Importo minimo della fascia minima ridotto del 50%
II	15.000-24.999 euro	Importo minimo della fascia minima ridotto del 20%
III	25.000-34.999 euro	Importo minimo della fascia minima
IV	35.000-41.999 euro	Importo minimo della fascia media
V	42.000-54.999 euro	Importo medio della fascia massima
VI	≥ 55.000 euro	Importo massimo della fascia massima

4. All'assegnazione delle unità immobiliari a uso abitativo appartenenti al patrimonio immobiliare di Roma Capitale

non ricadenti nell'edilizia residenziale pubblica procede il Dipartimento competente per il patrimonio mediante la pubblicazione per almeno 30 giorni di apposito avviso pubblico per l'individuazione dei nuclei con cui sottoscrivere contratti di locazione a canone concordato.

5. Nell'avviso pubblico possono essere attribuiti punteggi differenziati, sulla base dei seguenti criteri generali:
   a) reddito annuo, attribuendo punteggi crescenti al decrescere del reddito del nucleo, come dichiarato attraverso l'ISEE, anche individuando un limite massimo del reddito dei nuclei partecipanti alla selezione;
   b) appartenenza a una o più delle seguenti categorie:
   - studenti universitari fuori sede, stagisti, borsisti, ricercatori, partecipanti a corsi di formazione o master;
   - nuclei familiari composti da almeno cinque persone conviventi;
   - nuclei familiari con presenza di anziani di oltre 65 anni di età;
   - giovani coppie conviventi di età non superiore a 35 anni ciascuno;
   - soggetti sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio di un'abitazione per cause diverse dalla morosità;
   - nuclei familiari comprendenti soggetti affetti da disabilità permanente con una percentuale di invalidità non inferiore al 65%;
   - soggetti che devono lasciare l'abitazione coniugale a seguito di sentenza di separazione giudiziale, di divorzio, di cessazione degli effetti del matrimonio;
   - uscita da situazioni di violenza per persone che rimangono nella casa coniugale, in caso di documentato mancato versamento del mantenimento previsto, o allontanamento dall'alloggio con un provvedimento giudiziario diverso da quelli previsti nel procedimento di sfratto, per persone in uscita da situazioni di violenza domestica o familiare, e persone in uscita da case rifugio o strutture di semiautonomia o residenziali, o case-famiglia, per le quali sia documentabile il percorso di autonomia e quindi sia attivo un progetto di inclusione che comprenda formazione e/o lavoro.
6. In caso di mancato rinnovo automatico del contratto a seguito di disdetta da parte di Roma Capitale, l'alloggio è oggetto di un nuovo avviso pubblico a nuove condizioni. Al precedente locatario è riconosciuto il diritto di prelazione al canone indicato nel nuovo avviso pubblico, eventualmente abbattuto secondo quanto previsto al comma 3 del presente articolo. Non si dà luogo a prelazione qualora la disdetta sia presentata dal locatario.

Articolo 10 - Locazioni a canone di mercato

1. Con deliberazione della Giunta Capitolina, sentita la Commissione Capitolina VII-Patrimonio e Politiche Abitative, che si esprime entro quindici giorni dalla ricezione, sono individuati i beni a uso abitativo da locare a canone di mercato sulla base dei seguenti criteri:
   a. alla ubicazione degli stessi in zona centrale o semi centrale;
   b. al criterio della maggiore redditività, determinabile secondo criteri comparativi di mercato;
   c. al pregio architettonico, determinato anche dalla sussistenza di un vincolo artistico, storico, archeologico.
5. In caso di utilizzo di locazione a canone di mercato si applica al contratto di locazione la durata contrattuale prevista dall'articolo 2, comma 1 della L. 431/1998 stabilita in quattro anni base più quattro anni di rinnovo, con le eccezioni previste dall'art. 3 comma 1 della stessa legge.
6. All'individuazione del conduttore delle unità immobiliari individuate ai sensi del comma 1 del presente articolo si provvede mediante procedura ad evidenza pubblica con la pubblicazione di un avviso pubblico da parte del Dipartimento competente per il patrimonio. Per ogni unità immobiliare l'avviso precisa:
   a. l'ubicazione e il canone;
   b. la modalità e i tempi di presentazione della domanda, i requisiti per partecipare alla procedura e i punteggi da assegnare per la formazione della graduatoria degli ammessi;
   c. le garanzie richieste;
   d. le modalità e le procedure atte a finalizzare la stipula dei contratti e gli eventuali atti connessi;
   e. la documentazione da allegare alla domanda (copia del documento d'identità, ecc.).
7. 12. L'aggiudicazione dell'assegnazione in locazione avviene con il metodo delle offerte segrete a favore dell'offerente che ha presentato l'offerta con il maggior rialzo. In caso di parità, i concorrenti che abbiano presentato dette offerte sono invitati a migliorarle, sempre in busta chiusa. Qualora nessuno dei concorrenti intenda procedere al miglioramento delle offerte, l'immobile è aggiudicato mediante estrazione a sorte.
8. 13. Qualora la procedura a evidenza pubblica non abbia condotto all'individuazione del locatario e alla stipula del contratto di locazione, il Dipartimento competente per il patrimonio può pubblicare un secondo avviso pubblico, con una decurtazione del canone posto a base d'asta fino al 10 per cento di quello della prima procedura di selezione.
9. 14. In caso di mancato rinnovo automatico del contratto a seguito di disdetta da parte di Roma Capitale, l'alloggio è oggetto di un nuovo avviso pubblico, a nuove condizioni. Al precedente locatario è riconosciuto il diritto di prelazione al canone risultante dall'esperimento della procedura ad evidenza pubblica prevista dal presente articolo. Non si dà luogo a prelazione qualora la disdetta sia presentata dal locatario.

Capo II - Locazioni a uso non abitativo

Articolo 11 - Procedura per le locazioni commerciali

1. I beni a uso non abitativo da locare sono individuati con deliberazione della Giunta Capitolina, sentita la Commissione Capitolina VII - Patrimonio e Politiche Abitative, che si esprime entro quindici giorni dalla ricezione. I Municipi e le Strutture capitoline possono chiedere l'assegnazione di beni immobili al Dipartimento competente per il patrimonio, presentando istanza motivata con specifico riferimento all'interesse municipale o dipartimentale.
2. Alle locazioni commerciali si procede mediante procedura ad evidenza pubblica con la pubblicazione di un avviso pubblico da parte del Dipartimento competente per il patrimonio o la Struttura capitolina consegnataria.
3. L'aggiudicazione avviene secondo il criterio dell'offerta più alta rispetto al canone di locazione posto a base d'asta determinato ai sensi del successivo articolo 14, secondo le previsioni di cui all'articolo 73, lettera c) del R.D. 25.05.1924 n. 827.
4. L'asta pubblica è effettuata con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta indicato nell'avviso pubblico di cui al comma 1. Sono ammissibili solo le offerte in rialzo rispetto al prezzo posto a base d'asta. L'aggiudicazione può avvenire anche in presenza di una sola offerta valida. In caso di parità di offerte economiche si procede, ai sensi dell'art 77 del R.D. 827 del 1924, a invitare i concorrenti che abbiano presentato dette offerte a migliorarle, sempre in busta chiusa. Qualora nessuno degli offerenti proceda al miglioramento delle offerte si procede all'aggiudicazione mediante estrazione a sorte.
5. In uno stesso bando si può disporre la locazione di più beni, suddividendo l'avviso per lotti.
6. Qualora la procedura a evidenza pubblica non abbia condotto all'individuazione del locatario e alla stipula del contratto di locazione, il Dipartimento competente per il patrimonio o la Struttura capitolina consegnataria può pubblicare un secondo avviso pubblico, con una decurtazione del canone posto a base d'asta fino al 10 per cento di quello della prima procedura di selezione.
7. Alla seconda procedura di selezione si applicano i commi da 1 a 6 del presente articolo.

Articolo 12 - Trattativa diretta per le locazioni commerciali

1. Si procede alla conclusione del contratto di locazione di cui all'articolo 11 del presente Regolamento mediante trattativa diretta ove ricorra una delle seguenti ipotesi:

- qualora i due tentativi di asta pubblica esperiti ai sensi dell'articolo 11 non siano andati a buon fine, alle medesime condizioni previste per la seconda procedura. Della possibilità di ricorrere alla trattativa diretta è data notizia in tali avvisi pubblici. In tale caso, entro 30 giorni dalla scadenza dell'asta è pubblicato un avviso nel quale è data notizia della volontà di procedere alla stipula del contratto e del relativo canone. Qualora nei dieci giorni successivi pervenga una sola offerta si procede alla stipula, laddove invece pervengano più offerte il contratto è concluso a seguito di una procedura negoziata con tali soggetti;
- quando un soggetto già locatario di un bene immobile di proprietà Roma Capitale chiede l'affidamento in locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già dato in locazione, o la cui utilizzazione è accessoria e strettamente correlata all'asservimento o all'annessione al bene già dato in locazione;
- quando l'immobile, per le sue peculiari caratteristiche, limiti la scelta del conduttore a un solo soggetto (come nel caso di terreno confinante per il quale gli eventuali altri confinanti abbiano dichiarato espressamente di non essere interessati, spazi interclusi, utilizzazione legata obbligatoriamente a specifici scopi).

Articolo 13 -Locazione a canone ridotto per favorire la rigenerazione urbana

1. Per favorire l'insediamento di attività di natura commerciale, imprenditoriale, artigianale e sociale, come strumento per lo sviluppo sociale ed economico e per la riqualificazione e la rigenerazione urbana di specifiche aree, sulla base di indirizzi della Giunta Capitolina, sentita la Commissione Capitolina VII - Patrimonio e Politiche Abitative, il Dipartimento competente per il patrimonio o la Struttura capitolina consegnataria pubblica appositi avvisi pubblici per sottoscrivere contratti di locazione con una riduzione fino al 50% del canone annuo stimato ai sensi del successivo art. 14 del presente Regolamento.

Capo III - Disposizioni comuni alle locazioni attive

Articolo 14 - Stima

1. Il canone annuo base per le locazioni, salvo quanto previsto all'articolo 9, è determinato dal Dipartimento competente per il patrimonio o dalla Struttura capitolina consegnataria con apposita stima, propedeutica all'avvio della procedura tesa alla stipula del contratto di locazione.
2. La stima è eseguita sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative coerenti con la natura, la tipologia e le caratteristiche del bene, in relazione alla complessità, al valore, alla valenza storica, artistica e architettonica dello stesso, tenendo conto dello stato manutentivo e di eventuali interventi di manutenzione straordinaria necessari per il suo utilizzo.
3. La stima è realizzata sulla base dei valori correnti di mercato, sulla base dei dati dell'Osservatorio del Mercato

Immobiliare (O.M.I.) disponibili al momento dell'avvio della procedura tesa alla locazione, per beni di caratteristiche analoghe siti nella medesima fascia o zona, anche nel rispetto degli elementi essenziali di valutazione previsti del presente regolamento. La determinazione del canone può essere anche effettuata dall'Agenzia delle Entrate o dall'Agenzia del Demanio, mediante sottoscrizione di appositi accordi di collaborazione.

4. Il bene viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Gli oneri di manutenzione straordinaria, che sono di norma a carico dell'Amministrazione capitolina, possono essere posti a carico del conduttore, che li esegue previo nulla osta da parte del Dipartimento competente per il patrimonio o della Struttura capitolina consegnataria.
5. Qualora il bene locato necessiti di riparazioni urgenti, il conduttore può eseguirle direttamente, purché ne dia contemporaneamente avviso al Dipartimento competente per il patrimonio o alla Struttura capitolina consegnataria, che, previa verifica di idonea documentazione contabile, autorizza la compensazione delle spese sostenute, nei limiti di quanto dovuto a titolo di canone locatizio e per un periodo non superiore alla durata del rapporto di locazione. La compensazione è esclusa qualora gli interventi di manutenzione straordinaria siano finanziati attraverso l'accesso a fondi pubblici.
6. Il canone di locazione è adeguato annualmente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, riferito al mese precedente a quello di decorrenza del contratto, in misura corrispondente a quanto previsto dalla normativa vigente ovvero nella misura contrattualmente stabilita, comunque non inferiore al 75% dell'indice ISTAT registrato nel periodo di riferimento.

Articolo 15 - Diritto di prelazione

1. Per l'esercizio del diritto di prelazione riconosciuto ai sensi degli articoli 9 e 10 del presente Regolamento, il precedente locatario deve essere in regola con il pagamento dei canoni o delle indennità di occupazione e degli oneri dovuti per l'utilizzo dei beni o comunque, se moroso, deve estinguere il debito pregresso, anche tramite rateizzazione, e partecipare alla procedura di assegnazione in locazione.
2. Roma Capitale comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo posta elettronica certificata o raccomandata con avviso di ricevimento, il canone di locazione e le altre condizioni alle quali il contratto di locazione deve essere concluso. L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo PEC o raccomandata con avviso di ricevimento entro il termine di 30 giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione. Qualora entro tale termine non sia pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto del precedente locatario sul bene e si procede all'aggiudicazione.
3. Negli avvisi pubblicati ai sensi del presente Regolamento sono specificati i termini del diritto di prelazione riconosciuto al precedente locatario.
4. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni, né integrazioni alla proposta di contratto di locazione.
5. Nel caso in cui vi siano più soggetti aventi diritto di prelazione e che gli stessi abbiano accettato il valore di riferimento si procede all'assegnazione con trattativa negoziata e offerte segrete in aumento presentate in busta chiusa. In caso di presentazione di offerte uguali, si procede mediante estrazione a sorte.
6. Il Dipartimento competente per il patrimonio richiede, con l'accettazione dell'offerta, la costituzione della cauzione pari a due mensilità del valore del canone di locazione. Il mancato o insufficiente versamento della stessa nel termine stabilito, o l'accertata insussistenza delle condizioni previste dal presente Regolamento per beneficiare della prelazione, comportano la decadenza della medesima.
7. Per le locazioni ad uso non residenziale l'eventuale indennità per la perdita di avviamento è dovuta, ai sensi dell'art. 34 della L. n. 392/1978, solo nel caso in cui l'Amministrazione (locatore) disdica anticipatamente il contratto, al di fuori delle ipotesi di risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o a una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267. In sostituzione dell'eventuale indennità, l'amministrazione può riconoscere al conduttore una proroga contrattuale commisurata al valore dell'indennità".

Articolo 16 - Obblighi del conduttore

I contratti di locazione prevedono a carico del locatario:

1. l'obbligo di pagamento del canone e del deposito cauzionale pari a due mensilità a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi contrattualmente assunti;
2. l'onere delle spese di manutenzione ordinaria ed eventualmente di quella straordinaria necessaria e funzionale al godimento del bene locato, nonché di quelle relative alle eventuali parti comuni;
3. il pagamento diretto delle quote condominiali e delle utenze dovute alle aziende erogatrici dei servizi; nel termine di trenta giorni dalla stipula del contratto il locatario deve provvedere alla voltura a suo favore di tutte le utenze presenti. Nel caso in cui per le caratteristiche tecniche e impiantistiche non sia possibile la voltura o l'intestazione delle utenze, devono essere corrisposti all'Amministrazione gli importi forfetari determinati sulla base della superficie dell'immobile e, nell'ipotesi di coesistenza di più locatari, della effettiva ripartizione degli spazi;
4. l'obbligo di rispettare, nella conduzione dell'immobile, le norme vigenti in materia di sicurezza, impianti tecnologici e antincendio e di quelle connesse alle attività svolte negli immobili;
5. la stipulazione di adeguata polizza assicurativa di responsabilità civile contro i danni eventualmente provocati

all'immobile o a terzi durante il periodo di utilizzo e/o rilevati all'atto della restituzione dei locali alla scadenza del contratto; ove l'Amministrazione lo ritenga necessario, di una polizza di responsabilità civile a copertura dei danni provocati ai prestatori di lavoro (se presenti), con massimali adeguati al rischio connesso all'attività svolta e alle caratteristiche del bene. I locatari rispondono in via diretta dei danni a persone o cose, compreso l'immobile locato, assumendo ogni responsabilità civile e penale derivante dall'esercizio dell'attività da parte degli stessi e dell'eventuale personale dai medesimi designato o a qualsiasi titolo impiegato;

6. la restituzione, alla scadenza del contratto, dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso. A tale riguardo, sia al momento della consegna che all'atto della riconsegna, ovvero prima dell'eventuale rinnovo, viene redatto apposito verbale in contraddittorio dal quale emerga lo stato dell'immobile e quanto in esso eventualmente presente. Laddove al momento della riconsegna all'interno dell'immobile siano presenti beni mobili o materiale e attrezzature di altro genere, gli stessi vengono acquisti al patrimonio di Roma Capitale, fatti salvi i danni derivanti dalla mancata liberazione totale dell'immobile stesso e conseguente addebito delle spese necessarie al loro eventuale smaltimento o trasferimento in altra sede.

7. L'inadempimento delle obbligazioni indicate al comma precedente, quelle derivanti dal contratto nonché l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione in danno del contratto. A tal fine, l'Amministrazione dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal conduttore, nonché della corretta osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene e ne conserva la documentazione.
8. Nell'ipotesi di effettuazione di interventi non autorizzati sugli immobili, l'Amministrazione può pretendere il ripristino dei locali fatto salvo il risarcimento dei danni. Nel caso in cui il conduttore non provveda nel termine assegnato, l'Amministrazione procede d'ufficio alla rimozione con recupero di ogni spesa a carico dello stesso, rivalendosi sulla garanzia cauzionale, fatta salva ogni altra pretesa risarcitoria.

Capo IV - Contratti a effetti obbligatori passivi

Articolo 17 - Condizioni per la sottoscrizione di contratti a effetti obbligatori passivi

1. Roma Capitale può stipulare contratti di locazione e di affitto passivi qualora, a seguito di verifica preventiva dell'inesistenza di beni analoghi di proprietà, occorra reperire sul mercato immobili da destinare all'attività istituzionale, previa deliberazione della Giunta Capitolina.
2. Alla locazione di beni immobili si procede a seguito della pubblicazione di un avviso pubblico da parte del Dipartimento competente per il patrimonio o della Struttura capitolina che descrive le caratteristiche che l'immobile deve possedere tenuto conto delle specifiche finalità d'uso. Le offerte vengono valutate da una commissione sulla base dei criteri previsti nell'avviso pubblico.
3. Si procede mediante trattativa diretta nel caso di rinnovo di un contratto di locazione passiva scaduto, qualora ricorrano particolari circostanze che rendono necessaria la prosecuzione del rapporto negoziale in quanto trattasi di beni infungibile rispetto alle finalità d'uso o nel caso in cui il bene da locare sia di proprietà di un altro ente pubblico ovvero di società a totale partecipazione pubblica.
4. I beni da prendere in locazione devono essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame, da eliminarsi, ove esistenti, prima della stipulazione del contratto.

TITOLO III

ALIENAZIONI

Articolo 18 - Criteri per l'individuazione dei beni da alienare

1. Si procede alla vendita per i beni di difficile locazione o qualora la vendita risulti conveniente sulla base di una o più dei seguenti criteri:
   a. beni per i quali non è possibile o conveniente la valorizzazione tramite locazione;
   b. beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
   c. beni richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;
   d. beni non ubicati nel territorio del Comune di Roma;
   e. beni facenti parte di immobili in comproprietà con altri soggetti pubblici o privati per i quali si valuti non sussistere l'interesse al mantenimento della comproprietà ovvero l'acquisto della proprietà intera;
   f. beni gravati da diritti reali di godimento a favore di terzi;
   g. beni da alienare per reperire fonti di finanziamento per la realizzazione di immobili e opere pubbliche primarie destinati a conseguire le finalità di Roma Capitale;
   h. beni oggetto di contenzioso giudiziario o amministrativo ove l'alienazione del bene possa prevenire l'insorgere di una lite o porre fine a una lite in essere, sempre che l'alienazione consenta di perseguire o contemperare finalità pubbliche dell'Amministrazione Capitolina;
   i. beni per i quali non sussiste l'interesse di Roma Capitale al mantenimento in proprietà in quanto non suscettibili di essere destinati a fini istituzionali.

2. La vendita di beni sottoposti ai vincoli d'interesse storico e artistico comporta il rispetto delle vigenti disposizioni in tema di verifica dell'interesse culturale e di autorizzazione alla vendita ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Articolo 19 - Principi generali delle procedure di alienazione

1. Sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente e adeguate forme di pubblicità per acquisire le offerte.
2. L'alienazione è autorizzata dall'Assemblea Capitolina. È possibile procedere all'alienazione del bene in seguito al solo inserimento del bene nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, senza la necessità di una specifica deliberazione dell'Assemblea Capitolina ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera l) del TUEL, ove nel Piano stesso vengano indicati la descrizione delle caratteristiche principali dell'immobile (ubicazione, consistenza, dati catastali, destinazione urbanistica, valore del bene), il presumibile valore di vendita del bene e altri elementi necessari ai fini dell'alienazione, come la verifica dell'interesse culturale ex d.lgs. 42/2004.

Capo I - Alienazione di immobili a uso residenziale

Articolo 20 - Procedura di alienazione a prezzo calmierato

1. L'alienazione degli immobili, oggetto di contratti di locazione a canone concordato ai sensi dell'articolo 9 del presente Regolamento, avviene secondo le previsioni di legge con un abbattimento del 30 per cento rispetto al valore di mercato per coloro che occupano l'immobile in virtù della locazione.

Articolo 21 - Procedura di alienazione a prezzo di mercato

1. L'alienazione degli immobili oggetto di contratto di locazione a canone di mercato ai sensi dell'articolo 10 del presente Regolamento, e degli immobili liberi, avviene secondo le modalità previste al Capo II, articoli 23, 24 e 25, del presente titolo.

Articolo 22 - Condizioni della vendita

1. Gli immobili a uso residenziale alienati ai sensi del presente Capo sono acquistabili esclusivamente da persone fisiche e sono soggetti a un vincolo all'alienazione della durata di dieci anni.
2. Per gli immobili oggetto di contratto di locazione a canone concordato ai sensi dell'articolo 9 del presente Regolamento, il Dipartimento competente per il patrimonio prevede l'inserimento di una clausola di rispetto, da parte dell'acquirente, della locazione in corso per la durata del contratto, a condizione che i locatari siano in regola con i pagamenti dei canoni.

Capo II - Alienazione di immobili a uso non residenziale

Articolo 23 - Asta pubblica

1. Salvo quanto previsto agli articoli 24 e 25 del presente Regolamento, l'alienazione degli immobili a uso non abitativo avviene mediante asta pubblica con la pubblicazione di un avviso pubblico e la presentazione di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta determinato ai sensi del successivo articolo 26.
2. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando è suddiviso per lotti.
3. Nell'avviso pubblico, che costituisce *lex specialis*, sono indicati le modalità di svolgimento della procedura (es. presentazione dell'offerta in busta chiusa, modalità di svolgimento delle sedute di gara), l'eventuale obbligo di versamento di un deposito cauzionale a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con la presentazione dell'offerta, i soggetti legittimati alla presentazione delle offerte, il prezzo posto a base d'asta.
4. Sono considerate ammissibili solo le offerte in rialzo rispetto al prezzo posto a base d'asta. L'aggiudicazione può avvenire anche in presenza di una sola offerta valida. In caso di parità di offerte economiche, ai sensi dell'articolo 77 del R.D. 827 del 1924, i concorrenti che abbiano presentato dette offerte sono invitati a migliorarle, sempre in busta chiusa. Qualora i concorrenti non procedano al miglioramento delle offerte, l'immobile è aggiudicato mediante estrazione a sorte.
5. Nel caso in cui la gara vada deserta, si può procedere a ulteriori esperimenti d'asta, con successive riduzioni, ciascuna delle quali non può eccedere il decimo del prezzo già posto a base dell'ultima andata deserta. I primi due ulteriori esperimenti con riduzione del prezzo a base d'asta sono obbligatori prima dell'avvio dell'eventuale trattativa diretta. Successivamente, la scelta tra l'ulteriore ribasso e la trattativa diretta è effettuata con determinazione dirigenziale, motivata in base ai criteri di economicità, non aggravamento del procedimento e convenienza economica. Della possibilità di procedere con trattativa diretta deve essere data notizia nell'avviso pubblico dell'asta.

Articolo 24 - Trattativa negoziata

1. Il Dipartimento competente per il patrimonio procede mediante trattativa negoziata, ossia mediante trasmissione di

lettera di invito ai soggetti interessati all'acquisto, e valutazione delle offerte pervenute da questi ultimi, in caso di alienazione di beni immobili che rivestano un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti.

2. La trattativa è condotta in modo che, nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità, a tutti i potenziali interessati sia garantita la possibilità di partecipazione.
3. Alla procedura di cui al presente articolo si applicano, nelle parti in cui siano compatibili, le norme previste per l'asta pubblica.

Articolo 25 - Trattativa diretta

1. La trattativa diretta per la vendita di beni immobili può essere attivata al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali di Roma Capitale, di incentivare le attività che promuovono lo sviluppo economico e sociale del territorio, nonché di semplificare le procedure di dismissione del patrimonio.
2. La trattativa diretta può essere avviata, anche ad iniziativa di terzi e fatti salvi gli specifici diritti di prelazione, nelle seguenti ipotesi:
   1. alienazione a favore di enti pubblici;
   2. alienazione finalizzata a una operazione di permuta con altri beni, di proprietà pubblica o privata, ritenuti necessari da Roma Capitale per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali;
   3. asta pubblica andata deserta, alle condizioni previste dall'articolo 23 del presente Regolamento;
   4. in ogni altro caso in cui, ai sensi dell'art. 41 del R.D. 827/1924, ricorrano speciali ed eccezionali circostanze, delle quali occorre dare adeguata e circostanziata motivazione nella determinazione dirigenziale di individuazione dell'acquirente;
   5. alienazione di fondo intercluso e di altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, etc.) tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo o predominante interesse per uno o più soggetti determinati ovvero nelle ipotesi in cui per ubicazione, struttura o funzione del bene non sussistano forme di concorrenzialità;
   6. alienazione di porzione di fabbricato, facente parte di immobile di proprietà di terzi, con difficoltà di utilizzo autonomo, o insistente su proprietà privata.
3. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese inerenti e conseguenti al trasferimento, è accettata per iscritto dall'acquirente che deve presentare un'offerta immediatamente vincolante, da cui risulti espressamente di avere preso visione e di conoscere l'esatta ubicazione e la consistenza del bene oggetto di alienazione e, quindi, di accettare, senza eccezioni e riserve, tutte le condizioni di vendita e i loro effetti e conseguenze nonché la disponibilità incondizionata all'acquisto del bene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, note e ignote, apparenti e non apparenti. Contestualmente alla suddetta offerta vincolante, il Dipartimento competente per il patrimonio richiede all'acquirente di versare un deposito cauzionale, o altra forma di garanzia, pari al massimo al 4% del valore di stima del bene in alienazione. Detta garanzia sarà incamerata da Roma Capitale qualora l'acquirente si rifiuti di stipulare il contratto nei termini indicati dall'Amministrazione o non esegua, nei termini ivi stabiliti da Roma Capitale, gli adempimenti a suo carico. La suddetta offerta è immediatamente vincolante per l'offerente e ha validità di 180 giorni dalla sua presentazione. Roma Capitale si riserva, tenuto conto delle possibili diverse valutazioni del pubblico interesse, la facoltà di recedere dalle trattative in ogni momento fino al rogito, senza che per questo l'offerente possa avanzare pretesa alcuna di risarcimento o indennizzo, né altra pretesa di sorta, salvo la restituzione del deposito cauzionale versato. La presentazione della suddetta offerta non costituisce diritto di prelazione.

Capo III - Disposizioni comuni

Articolo 26 - Stima del bene

1. Nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato dall'Ufficio stima del Dipartimento competente per il patrimonio o indicato con riferimento al valore posto a base di precedenti misure di valorizzazione. Detto valore è puramente indicavo e non vincolante per Roma Capitale.
2. Il valore del bene da porre a base dell'asta pubblica o della trattativa diretta risulta dalla stima redatta dal competente Ufficio del Dipartimento competente per il patrimonio, con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità commerciale, ecc.) utilizzando le metodologie e le tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare. Per i soli beni da alienare con asta pubblica può essere utilizzato il valore OMI medio per la zona in cui è ubicato l'immobile
3. L'Amministrazione può avvalersi, tramite convenzione, dell'Agenzia delle Entrate-Territorio e dell'Agenzia del Demanio.
4. Il prezzo di stima si intende al netto degli oneri fiscali, delle spese tecniche necessarie per la vendita, delle spese contrattuali, nonché delle eventuali spese di istruttoria e di pubblicità sostenute da Roma Capitale, che sono, comunque, a carico dell'acquirente, salvo quanto diversamente stabilito dalla legge o diversamente pattuito a vantaggio dell'Amministrazione capitolina. Il prezzo di stima e le altre spese a carico dell'acquirente devono essere indicate nell'avviso pubblico e accettate nella proposta di acquisto presentata in sede di trattativa diretta.

5. Nel caso in cui la stima definitiva del bene rilevi un valore di alienazione inferiore del 30 per cento rispetto al valore di stima presunto indicato nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari è possibile procedere alla vendita solo previa nuova autorizzazione dell'Assemblea Capitolina ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lettera l) del TUEL anche al fine di verificare la possibilità di procedere ad altre modalità di valorizzazione.
6. Nel caso di immobili con contratti di locazione in corso, il valore di stima è abbattuto del 10% rispetto a quello determinato ai sensi del comma 2 del presente articolo nell'ipotesi in cui la scadenza del contratto di locazione risulti non superiore a un biennio rispetto la data di indizione della gara pubblica. La percentuale di abbattimento è aumentata di un punto per ogni anno, o frazione di anno, superiore alla scadenza biennale per un massimo di 5 punti percentuali.

Articolo 27 - Diritto di prelazione

1. Il diritto di prelazione previsto dal presente Titolo è riconosciuto sia ai locatari con contratti di locazione in corso di validità che ai titolari di indennità di occupazione in quanto privi di titolo in corso di validità a seguito di formale disdetta dell'Amministrazione ovvero per scadenza dei termini o per morosità, a condizione che questi siano in regola con il pagamento dei canoni/indennità di occupazione e degli oneri dovuti per l'utilizzo dei beni o comunque, se morosi, estinguano il debito pregresso o si impegnino all'estinzione del debito anche tramite rateizzazione, per le somme maturate in virtù dell'accertata presenza nei luoghi, anche qualora non siano state precedentemente richieste.
2. Roma Capitale comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo posta elettronica certificata o raccomandata con avviso di ricevimento, il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa. L'esercizio dell'opzione deve avvenire a mezzo PEC o raccomandata con avviso di ricevimento entro 30 giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione. Qualora entro tale termine non sia pervenuta alcuna accettazione, tale diritto decade e si procede all'aggiudicazione al miglior offerente.
3. Quando il bene è gravato da diritto di opzione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita.
4. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni alla proposta di alienazione.
5. Nel caso in cui vi siano più soggetti aventi diritto di prelazione e che gli stessi abbiano accettato il valore di riferimento si procede all'aggiudicazione con trattativa negoziata e offerte segrete in aumento, presentate in busta chiusa entro il termine prestabilito. In caso di presentazione di offerte uguali, si procede mediante estrazione a sorte.
6. Il Dipartimento competente per il patrimonio, con l'accettazione dell'offerta, chiede la costituzione della cauzione fino al 10% del prezzo di alienazione. Il mancato o insufficiente versamento della stessa nel termine stabilito, o l'accertata insussistenza delle condizioni previste dal presente Regolamento per beneficiare del diritto di opzione, comportano la decadenza dell'offerta medesima.
7. Per gli immobili a uso abitativo, ai titolari del diritto di opzione che all'avvio della procedura di alienazione abbiano un'età superiore ai settantacinque anni è riconosciuto il diritto di acquisire il solo usufrutto dell'immobile offerto in opzione. In tale ipotesi si procede alla dismissione della sola nuda proprietà dell'unità immobiliare.

Articolo 28 -Sottoscrizione del contratto

1. La sottoscrizione del contratto di alienazione è subordinata alle verifiche previste dalla vigente normativa antimafia. I beni possono essere alienati ai soggetti capaci di contrarre con la Pubblica Amministrazione.
2. Il pagamento deve essere effettuato integralmente al momento della stipula del contratto di compravendita. Se il pagamento avviene tramite bonifico, esso deve essere realizzato in tempo utile per accertarne l'incasso in tesoreria.
3. Su richiesta dell'interessato e nel rispetto della programmazione economica, possono essere autorizzate dal dirigente competente, dilazioni di pagamento; in tal caso deve essere prestata idonea garanzia o accesa ipoteca a favore di Roma Capitale a spese dell'interessato. Inoltre, in presenza di operazioni di prestito o mutuo, deve essere prevista espressamente la delega all'istituto mutuante ad assolvere ogni obbligazione nei confronti di Roma Capitale. Sulle somme dilazionate va applicato il tasso legale annuo vigente.

Articolo 29 - Permuta

1. Roma Capitale può procedere alla permuta tra uno o più immobili di sua proprietà e uno o più immobili di proprietà di un altro soggetto qualora vi sia reciproco interesse dei soggetti coinvolti.
2. Il valore del bene alienato nell'ambito della permuta e di quello acquisito devono essere equivalenti, sulla base della stima predisposta ai sensi dell'articolo 26 del presente Regolamento. Qualora vi sia un particolare interesse di Roma Capitale all'acquisizione, il valore dell'immobile ceduto si può discostare da quello dell'immobile che il soggetto terzo è disposto a concedere in permuta, riconoscendo la differenza di valore alla controparte.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 30 - Norme transitorie

1. Le disposizioni del presente Regolamento si applicano ai contratti stipulati successivamente alla data della sua entrata in vigore.
2. Sono fatti salvi i contratti stipulati precedentemente all'entrata in vigore del presente Regolamento, sino alla naturale scadenza dei medesimi.
3. In sede di prima applicazione, è effettuata una ricognizione e sono svolti gli adempimenti di cui agli articoli 5 e 6 del presente Regolamento entro tre mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento.
4. Per gli immobili di Roma Capitale a uso abitativo rientranti nell'ambito di applicazione del presente Regolamento abitati in assenza di un contratto di locazione in corso di validità viene stipulato un contratto di locazione a canone concordato ai sensi dell'articolo 9 del presente Regolamento. La stipula del contratto è subordinata alle seguenti condizioni:
   a. il nucleo è stato titolare di un contratto di locazione non rinnovato o comunque utilizza l'alloggio in virtù di un provvedimento di Roma Capitale;
   b. il titolare del contratto è in regola con il pagamento dei canoni e delle indennità dovuti all'Amministrazione o comunque, se moroso, estingue il debito pregresso o si impegna all'estinzione del debito anche tramite rateizzazione. In caso di mancata regolarizzazione delle posizioni debitorie o di mancato rispetto delle scadenze previste dal piano di rientro, l'Amministrazione procede alla riacquisizione immediata del bene ed è preclusa allo stesso soggetto giuridico la possibilità di partecipare alle procedure di aggiudicazione oggetto del presente Regolamento per un periodo di cinque anni.

5. ~~1.~~ Per quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento, si rinvia alle disposizioni del Codice civile ed alla normativa di settore.

Articolo 31 - Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla data iniziale di pubblicazione all'Albo Pretorio, quale parte integrante della deliberazione che ne dispone l'approvazione.