ROMA

Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative
Direzione Acquisizioni Consegne e Conservatoria
E.Q. Attività di organizzazione, coordinamento giuridico amministrativo, responsabilità e monitoraggio dei procedimenti finalizzati all'acquisizione di beni al patrimonio comunale. Trasferimenti da altri enti, donazioni, eredità, stralcio, cessioni volontarie, permute. Federalismo demaniale. Coordinamento e attività relative alla consegna e utilizzazione dei beni del patrimonio immobiliare. Verifica della congruità delle certificazioni e dei requisiti tecnico- amministrativi per la corretta immissione in possesso. Coordinamento attività autorecupero e dei programmi di riqualificazione urbana. Gestione Forum del Cittadino.
Servizio Acquisizioni, beni confiscati, immissione in possesso e consegne
UFFICIO ATTI DI ACQUISIZIONI- Federalismo demaniale

Determinazione Dirigenziale

NUMERO REPERTORIO QC/2300/2023 del 15/11/2023

NUMERO PROTOCOLLO QC/113361/2023 del 15/11/2023

OGGETTO: AVVISO PUBBLICO FINALIZZATO ALL'ACQUISTO DAL LIBERO MERCATO DI UNITÀ IMMOBILIARI DA DESTINARE AD ALLOGGI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DA PARTE DI ROMA CAPITALE

IL DIRETTORE

ALESSANDRO MORO

Responsabile del procedimento: Francesca Cozzi

Determinazione Dirigenziale firmata digitalmente da:

ALESSANDRO MORO

PREMESSO CHE

- Roma Capitale promuove politiche per assicurare a tutti gli abitanti del territorio cittadino il diritto all'abitare, come manifestazione dei principi di dignità della persona e di uguaglianza formale e sostanziale, sanciti dagli articoli 2 e 3 della Costituzione;
- per garantire il diritto all'abitare, Roma Capitale è impegnata, secondo i principi della Carta sociale europea, a favorire l'accesso a un'abitazione con standard minimi, eliminare le situazioni di disagio abitativo e rendere il costo dell'abitazione accessibile alle persone che non dispongono di risorse sufficienti;
- come sancito dalla giurisprudenza costituzionale, la casa costituisce un bene primario per l'individuo, sussistendo un obbligo generale da parte della comunità di evitare che le persone si trovino in situazione di precarietà abitativa, fino a perdere il loro alloggio;
- numerosi provvedimenti legislativi, statali e regionali, prevedono strumenti e misure per contrastare la precarietà abitativa;
- le Linee programmatiche di mandato, approvate con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 106/2021, individuano nelle politiche per l'abitare un elemento cruciale per la qualità di vita dei cittadini, impegnando l'amministrazione, tra l'altro, in una mappatura della consistenza del patrimonio ERP e nella ricerca di alloggi accessibili rispetto alla condizione economica di famiglie, di giovani, donne, anziani, persone con disabilità, e migranti a rischio di esclusione sociale; il superamento dell'impostazione verticale delle politiche edilizie;
- le suddette linee, altresì, esplicitano la ricerca di una nuova visione di edilizia sociale orizzontale che rimetta al centro l'individuo e i suoi bisogni, cambiando il paradigma delle politiche dell'abitare, fino ad oggi tendente a concentrare le persone interessate da una condizione di disagio socioeconomico in quartieri periferici e poco serviti;
- anche per tali finalità, il DUP 2023-2025, approvato con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 60/2023, ha previsto l'obiettivo strategico volto a "*Garantire il diritto fondamentale all'abitare favorendo l'integrazione funzionale tra le politiche abitative e le politiche sociali*";
- dalla "graduatoria per l'assegnazione in locazione di alloggi di ERP - Bando Pubblico Generale 2012", pubblicata il 25 luglio 2023, emerge che sono circa 15.500 i nuclei che hanno presentato istanza per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- con il Piano strategico per il diritto all'abitare 2023-2026, approvato dall'Assemblea Capitolina il 27 luglio 2023, l'Amministrazione intende promuovere un insieme coordinato di interventi tesi a migliorare le condizioni abitative dei romani e delle romane, ampliando il numero di alloggi a disposizione delle politiche pubbliche per l'abitare e introducendo nuovi strumenti per affrontare e prevenire la precarietà abitativa;
- Roma Capitale, in conformità alla deliberazione della Giunta Capitolina 4 giugno 2021, n. 131, come integrata dalla deliberazione della Giunta Capitolina 1° aprile 2022, n. 104 e nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 13, comma 1, del Regolamento regionale Lazio 20 settembre 2000, n. 2 e dall'articolo 22, commi 134 e 136, lett. a) della Legge Regionale Lazio 27 febbraio 2020 n. 1, ha stabilito di riservare: una aliquota pari al 25% degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di cui all'articolo 10 della L.R.L. 12/99 da assegnare, a nuclei familiari che si trovino in specifiche documentate situazioni di emergenza abitativa di cui all'articolo 13 del regolamento n. 2 del 2000; una ulteriore percentuale del 10% degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica di cui art. 10 della citata R. 12/1999 da assegnare per fronteggiare gravi situazioni di emergenza abitativa di cui (anche) a procedure di esame e/o sgombero stabilite in sede di Comitato provinciale per l'ordine e la sicurezza pubblica e di provvedimenti esecutivi di rilascio forzoso dell'alloggio occupato nell'ambito del quale hanno priorità le famiglie con reddito inferiore al limite di accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, come previsto dalla deliberazione della Giunta Regionale Lazio 20 ottobre 2020, n. 749 e in grave disagio sociale;
- in attuazione di quanto disposto dall'articolo 11 del decreto legge n. 14 del 2017, così come modificato dal d.l. n. 113 del 2018, è stata istituita presso la Prefettura di Roma la prescritta Cabina di Regia, con la partecipazione di rappresentati dell'Assessorato alle Politiche abitative della Regione Lazio, degli Assessorati al patrimonio ed alle politiche abitative, ed alle politiche sociali di Roma Capitale e dell'ATER Comune di Roma, per la definizione di un piano di misure emergenziali da attivare a favore dei soggetti in situazione di fragilità presenti nelle occupazioni arbitrarie;
- il Piano degli sgomberi approvato con provvedimento prefettizio n. 121850 del 1° aprile 2022 riporta un elenco di immobili arbitrariamente occupati, per i quali le procedure di liberazione non possono prescindere dai necessari percorsi assistenziali in favore dei nuclei presenti, condivisi in seno alla suddetta Cabina di Regia;

CONSIDERATO CHE

CONSIDERATO CHE

- nel dare attuazione agli indirizzi sopra descritti è intenzione di Roma Capitale, in relazione al fabbisogno rilevato e alle disponibilità di bilancio stanziate, provvedere al reperimento e all'acquisto sul libero mercato di unità

immobiliari da destinare ad alloggi per Edilizia Residenziale Pubblica, espletando, a tal fine, un'apposita procedura ad evidenza pubblica, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica;

PRESO ATTO CHE

-con deliberazione n. 377/2023 la Giunta Capitolina ha dato mandato al Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative di predisporre un bando finalizzato al reperimento e all'acquisto sul libero mercato di unità immobiliari da destinare ad alloggi per Edilizia Residenziale Pubblica nel rispetto dei seguenti indirizzi:

- nella scelta degli immobili da acquistare dovranno essere adeguatamente bilanciati diversi aspetti, che attengono alla sostenibilità economica delle varie opzioni, alle ricadute sul benessere degli inquilini e della collettività, con particolare riferimento alla distribuzione territoriale degli stessi, in tal senso le risorse dovranno essere presi in considerazione sia alloggi liberi che già occupati da inquilini aventi diritto, alloggi in condomini misti o interamente di proprietà;

- non dovrà essere tralasciata la possibilità di acquistare immobili che, seppur attualmente in fase ristrutturazione/costruzione, si renderanno disponibili in tempi brevi;

- sarà necessario dotarsi di uno strumento che consenta di procedere con celerità all'eventuale acquisizione di unità abitative occupate da soggetti in gravi condizioni di fragilità contenute nel citato Piano degli sgomberi, laddove tale soluzione risultasse legittima ed idonea a superare situazioni di fragilità sociali non diversamente superabili, in considerazione delle determinazioni del Prefetto di Roma e di quanto statuito dalla sopra citata Cabina di Regia e dal Comitato Provinciale per l'Ordine e la Sicurezza Pubblica (Cosp);

- ai fini dei criteri di selezione dovranno essere valutati i seguenti aspetti:

- Mixité territoriale (preferenza per unità immobiliari localizzati in Municipi con una minore concentrazione di immobili ERP)
- Dimensionamento (preferenza per offerte aventi ad oggetto unità immobiliari collocate in fabbricati di medie dimensioni)
- Mixité nello stabile (preferenza per unità immobiliari contenute in fabbricati di medie dimensioni)
- Disponibilità quantitativa degli alloggi (preferenza per le offerte che presentano una maggiore quantità di unità immobiliari)
- Disponibilità di alloggi liberi (preferenza per offerte che presentano una maggiore percentuale di alloggi liberi rispetto a quelli già locati a Roma Capitale per ERP)
- Valutazione qualitativa degli alloggi (preferenza per unità immobiliari che necessitano di un minor fabbisogno di energia e che presentano una maggiore sicurezza sismica)
- Prezzo di vendita

- la legge 5 agosto 1978, n. 457, Norme per l'edilizia residenziale;
- la legge 17 febbraio 1992 n. 179, Norme per l'edilizia residenziale pubblica;
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241;
- il Decreto Legge 14/2017;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- il Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445;
- la deliberazione della Giunta della Regione Lazio 2 marzo 2018, n. 157, Approvazione delle "Linee di indirizzo agli Enti gestori di edilizia residenziale Pubblica per la predisposizione dei Piani di gestione delle locazioni in deroga alla normativa vigente, ai sensi dell'art. 17, comma 66 della L. R. n. 9/2017 (Art. 9, comma 4 ter del Regolamento Regionale 2/2000 e successive modifiche ed integrazioni);
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 206 del 16 maggio 2007, Programma di assegnazione di n. 5.000 alloggi di E.R.P. da acquisire alla disponibilità del Comune di Roma e dell'A.T.E.R. nel triennio 2007-2009;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 237 del 26 novembre 2007, Piano di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 39 del 13 febbraio 2008, Approvazione dell'allegato "B1" al piano di alienazione degli alloggi di ERP, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 237 del 26 novembre 2007;
- la deliberazione della Giunta Capitolina n. 124 del 13 aprile 2011, Integrazione della deliberazione Giunta Comunale n. 206 del 16 maggio 2007, recante il programma di assegnazione di n. 10.150 alloggi di ERP da acquisire alla disponibilità del Comune di Roma e dell'ATER nel quinquennio 2007-2011;
- la deliberazione della Giunta Capitolina n. 368 del 13 settembre 2013, Linee guida in materia di interventi per l'edilizia abitativa - superamento dei Centri di Assistenza Abitativa Temporanea (strutture denominate C.A.A.T.) e

trasformazione degli interventi di sostegno abitativo erogati in assegnazione di alloggi di ERP o in contributo all'affitto per gli aventi diritto;
- il Piano degli sgomberi approvato con provvedimento prefettizio n. 121850 del 1° aprile 2022;
- la deliberazione della Giunta Capitolina n. 104 del 1° aprile 2022, Riserva di alloggi di edilizia residenziale pubblica per situazioni di emergenza abitativa. Modificazioni deliberazione Giunta Capitolina 4 giugno 2021, n. 131 recante Indirizzi per l'assegnazione di alloggi ERP da destinare all'emergenza abitativa ai sensi dell'articolo 17, comma 1, Legge Regionale 6 agosto 1999, n. 12 e dell'articolo 13 del Regolamento Regione Lazio 20 settembre 2000, n. 2, alla luce delle integrazioni di cui all'articolo 22, commi 134 e 136, Legge Regionale 27 febbraio 2020, n. 1 e della Deliberazione della Giunta della Regione Lazio 27 ottobre 2020, n.749;
- la deliberazione della Giunta Capitolina n. 217 del 17 giugno 2022, Individuazione criteri e priorità per l'assegnazione della quota di riserva di alloggi ERP da destinare a situazioni di emergenza abitativa ai sensi della deliberazione di Giunta Capitolina 1° aprile 2022, n. 104;
- la deliberazione della Giunta Capitolina n. 378 del 17 novembre 2022 "Principi generali e indirizzi operativi per la progressiva dismissione dei Centri di Assistenza Abitativa Temporanea, con l'obiettivo della chiusura definitiva";
- la memoria della Giunta Capitolina del 2 febbraio 2023, n. 8, Soluzioni abitative e riduzione dei fitti passivi in località Lido di Ostia (X Municipio);
- la memoria della Giunta Capitolina del 2 febbraio 2023, n. 9, Ampliamento del patrimonio residenziale di Roma Capitale a fini ERP;
- la deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 60 del 28 febbraio 2023 "Approvazione del Bilancio di previsione finanziario 2023 - 2025. (Art. 151, D.Lgs. n. 267/2000 e Allegato n. 4/1 del D.Lgs. n. 118/2011) e del Documento Unico di Programmazione 2023 - 2025 (Art. 170, comma 1 del D.Lgs. 267/2000 e Punti 4.2 ed 8 dell'Allegato n. 4/1 D.Lgs. 23/06/2011, n. 118 e ss.mm.ii.);
- il Piano strategico per il diritto all'abitare 2023-2026, approvato dall'Assemblea Capitolina il 27 luglio 2023;
- Delibera di Giunta Capitolina n. 377/2023

DETERMINA

-di approvare l'allegato avviso pubblico per l'acquisto dal libero mercato di unità immobiliari da destinare ad alloggi per l'edilizia residenziale pubblica da parte di Roma Capitale e i relativi allegati;

-di prevedere che l'avviso è finalizzato alla costituzione di due distinti elenchi:

- Elenco A, costituito da offerte relative ad unità immobiliari immediatamente disponibili e da offerte relative ad unità immobiliari disponibili entro 18 mesi dai termini per la presentazione dell'offerta relativa al presente avviso, tale ultime unità verranno iscritte con riserva. Le modalità di scioglimento della riserva sono specificate nell'allegato avviso.
- Elenco B, costituito da unità immobiliari occupate, contenute nel Piano degli sgomberi approvato con provvedimento prefettizio n. 121850 del 1° aprile 2022 e successive modifiche e integrazioni.

-di prevedere che il termine ultimo per presentare offerte è fissato nel giorno 16/02/2024 ore 12:30;

- di stabilire che il predetto avviso dovrà essere pubblicato sull'albo pretorio on line di Roma Capitale, sul sito istituzionale di Roma Capitale nella sezione Attualità > Bandi, avvisi e concorsi e sul sito istituzionale del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative, nella pagina dedicata alle informazioni di servizio;

-di prevedere che gli elenchi approvati avranno validità fino al 31/12/2026;

-di dare atto che la presente determinazione non comporta impegno di spesa, la procedura infatti si sostanzia nella ricerca di immobili da sottoporre alla valutazione dell'Assemblea Capitolina. Solo in caso di valutazione positiva da parte dell'Assemblea e di parere positivo da parte dell'Agenzia delle Entrate circa la congruità del prezzo, si potrà procedere con i successivi atti relativi alla compra/vendita

-di stabilire che le unità abitative da sottoporre all'Assemblea Capitolina troveranno copertura finanziaria a valere sui fondi che verranno stanziati nel bilancio 2024/26 per l'acquisto di immobili per l'edilizia residenziale pubblica;

-di nominare l'Arch. Francesca Cozzi Responsabile del procedimento;

-si attesta l'avvenuto accertamento dell'insussistenza di situazioni di conflitto di interessi in attuazione dell'art. 6 bis della

L. 241/90, dell'art.6 comma 2 e dell'art. 7 del DPR 62 del 2013.

IL DIRETTORE

ALESSANDRO MORO

ROMA

Elenco allegati

DESCRIZIONE
Allegato 1) Avviso acquisto alloggi erp.pdf
Allegato 2) Allegato DGC 139-2022_Patto_di_integrita.pdf
Scheda_allegato.xlsx
allegato A bando erp.pdf
allegato C - offerta economica.pdf
allegato B bando erp.pdf