



Protocollo RC n. 9596/12

## ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 4 LUGLIO 2012)

L'anno duemiladodici, il giorno di mercoledì quattro del mese di luglio, alle ore 14,50, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1 ALEMANNI GIOVANNI.....	<i>Sindaco</i>	8 FUNARI LUCIA.....	<i>Assessore</i>
2 BELVISO SVEVA.....	<i>Vice Sindaco</i>	9 GASPERINI DINO.....	“
3 AURIGEMMA ANTONIO.....	<i>Assessore</i>	10 GHERA FABRIZIO.....	“
4 BORDONI DAVIDE.....	“	11 LAMANDA CARMINE.....	“
5 CAVALLARI ENRICO.....	“	12 SENSI ROSELLA.....	“
6 CORSINI MARCO.....	“	13 VISCONTI MARCO.....	“
7 DE PALO GIANLUIGI.....	“		

Sono presenti gli Assessori Aurigemma, Cavallari, Corsini, De Palo, Funari, Gasperini, Ghera, Lamanda e Sensi.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

### Deliberazione n. 184

#### **Inviti pubblici per la realizzazione di alloggi in housing sociale, mediante cambi di destinazione d'uso di Zone urbanistiche e Fabbricati non residenziali approvati con D.G.C. n. 221/2010 e ss.mm.ii. e con D.G.C. n. 222/2010 e ss.mm.ii.. Rimodulazione dei risultati attesi dalla D.C.C. n. 23/2010.**

Premesso che con Memoria dell'8 agosto 2008 la Giunta Comunale si è determinata relativamente ad un "Piano per il reperimento di aree ed edifici da utilizzare per l'housing sociale e altre finalità di interesse pubblico";

Che la Memoria di cui sopra ha individuato nove differenti punti esplicativi di strategie, strumenti e modalità da considerare ed adottare;

Che il punto 5 della Memoria prevede l'utilizzazione di aree ed edifici con destinazione non residenziale nei piani attuativi, di iniziativa pubblica e privata, già approvati e/o realizzati, con particolare riferimento alle previsioni di edificazione commerciale da riconvertire in destinazioni residenziali;

Che l'intesa Stato-Regioni-Enti Locali, assunta con provvedimento della Conferenza unificata del 1° aprile 2009 ha impegnato le Regioni ad approvare una legislazione speciale in favore di interventi finalizzati al rilancio del settore edilizio, al soddisfacimento dei bisogni abitativi delle famiglie e alla semplificazione procedurale dell'attività edilizia;

Che, in ottemperanza a tale intesa, la Regione Lazio ha approvato la legge n. 21 dell'11 agosto 2009 "Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale" pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 142 B.U.R.L. n. 31 del 21 agosto 2009;

Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 1° marzo 2010, è stata promossa la formazione e l'attuazione del "Piano Casa" del Comune di Roma, dimensionato sull'obiettivo iniziale di 25.700 alloggi di cui 6.000 – pari al 23,34% della manovra complessiva – da destinare ad alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, obiettivo da sottoporre a successive e periodiche verifiche, nel dimensionamento tendenziale e nella composizione sociale;

Che per il perseguimento di tale obiettivo, la citata deliberazione prevede, al punto 3) del deliberato:

- k) la modifica delle destinazioni d'uso di zone urbanistiche di PRG (prioritariamente gli "Ambiti per i Programmi integrati" della "Città della trasformazione" ed i "Servizi privati"), o di "Piani attuativi e Programmi urbanistici" o di comparti di Piani urbanistici, comunque denominati, (comparti non residenziali, comparti misti) già approvati anche in corso di attuazione o in corso di approvazione, attraverso bando di evidenza pubblica (risultati attesi 1.950 alloggi);
- l) la modifica delle destinazioni d'uso di fabbricati non residenziali attraverso bando di evidenza pubblica (risultati attesi 1.250 alloggi);

Che, in ottemperanza a quanto disposto dalla citata deliberazione Consiliare, la Giunta Comunale, con deliberazione n. 221 del 14 luglio 2010 ha approvato l'"Invito pubblico per la realizzazione di alloggi in housing sociale, mediante cambi di destinazione d'uso di zone urbanistiche non residenziali" (Invito Zone) e con deliberazione n. 222 del 14 luglio 2010 ha approvato l'"Invito pubblico per la realizzazione di alloggi sociali, mediante cambi di destinazione d'uso di fabbricati non residenziali" (Invito Fabbricati);

Che, in particolare, l'Invito Zone è stato finalizzato ad accrescere orientativamente l'offerta di alloggi in housing sociale di un numero pari a 1.700 alloggi, e quella di alloggi di edilizia sovvenzionata di un numero pari a 250 alloggi, mentre l'Invito Fabbricati è stato finalizzato ad accrescere orientativamente l'offerta di alloggi in housing sociale di un numero pari a 1.250 alloggi, e quella di alloggi di edilizia sovvenzionata di un numero pari a 250 alloggi;

Che con dette deliberazioni la Giunta Comunale, ha previsto che gli interventi siano sottoposti alla corresponsione di un contributo straordinario da utilizzare per il finanziamento di alloggi di edilizia sovvenzionata fino al raggiungimento degli obiettivi fissati nelle medesime (250 alloggi Invito Zone e 250 alloggi Invito Fabbricati) e che la parte eccedente del contributo straordinario, sia utilizzata per il finanziamento di opere di urbanizzazione eccedenti le obbligazioni urbanistiche ordinarie;

Che, con deliberazione di Giunta Comunale n. 249 del 3 agosto 2010, sono state apportate modifiche ed integrazioni ad entrambi gli "Inviti Pubblici", stabilendo che il termine di presentazione delle proposte venisse indicato nell'Avviso di pubblicazione e comunque compreso tra 90 e 120 giorni dalla suddetta pubblicazione;

Che l'Avviso di pubblicazione ha fissato, quale termine di scadenza per la presentazione delle proposte relative ad entrambi gli "Inviti Pubblici", 90 giorni, poi prorogati a 120 con determina dirigenziale n. 811 del 7 dicembre 2010 così come previsto dalla D.G.C. n. 249/2010;

Che con determina dirigenziale n. 14 del 12 gennaio 2011 sono stati sospesi i termini per la presentazione delle proposte relative ad entrambi gli "Inviti Pubblici", in ragione dei possibili sviluppi della proposta legislativa regionale di revisione della

L.R. n. 21/2009 per “Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l’edilizia residenziale sociale”, tenendo fermi sia i contenuti essenziali sia la stretta programmazione temporale dei procedimenti in oggetto;

Che, con successiva deliberazione di Giunta Capitolina n. 74 del 23 marzo 2011, sono state apportate ulteriori modifiche ed integrazioni ad entrambi gli “Inviti Pubblici”, fissando il termine di 60 giorni per la presentazione delle proposte;

Che, a seguito delle modifiche ed integrazioni apportate ad entrambi gli “Inviti Pubblici”, si è resa necessaria la stesura dei testi coordinati che li rendesse sistematici ed organici, approvati rispettivamente, con determina dirigenziale n. 231 del 12 aprile 2011 per l’“Invito pubblico per la modifica delle destinazioni d’uso di zone urbanistiche non residenziali”, e con determina dirigenziale n. 232 del 12 aprile 2011 per l’“Invito pubblico per la modifica delle destinazioni d’uso di fabbricati”;

Che, con successiva determina dirigenziale n. 439 del 27 giugno 2011 è stato ulteriormente prorogato al 3 agosto 2011, il termine per la presentazione delle proposte relative ad entrambi gli “Inviti Pubblici”;

Che, alla data di scadenza dei termini di detti inviti, sono pervenute all’Amministrazione Capitolina:

- n. 122 proposte relative all’Invito Zone, con un’offerta di alloggi in housing sociale pari a 4.828 unità ed un contributo straordinario, stimata in prima istanza di larga massima, di 67 milioni di Euro – che sale a 145 milioni di Euro nel caso in cui l’Amministrazione decida di non applicare il vincolo dell’housing sociale;
- n. 75 proposte relative all’Invito Fabbricati, con una offerta di alloggi in housing sociale pari a 1.335 unità ed un contributo straordinario, stimato in prima istanza di larga massima, di 35 milioni di Euro – che sale a 68 milioni di Euro nel caso in cui l’Amministrazione decida di non applicare il vincolo dell’housing sociale;

Che in entrambi gli “Inviti Pubblici” il cambio di destinazione verso usi residenziali è consentito, in deroga al PRG, a fronte della corresponsione di un contributo straordinario e di una quota parte dell’edificabilità – pari al 40% per l’invito zone ed al 30% per l’invito fabbricati – da riservare ad alloggi in housing sociale in locazione per 25 anni, ad un canone mensile di 6 Euro/mq. di superficie complessiva;

Che l’art. 10 dell’Invito Zone stabilisce che le proposte sono soggette a valutazione comparativa effettuata da una Commissione Tecnico – Consultiva composta dal Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, con funzioni di Presidente dal Direttore del Dipartimento del Patrimonio e della Casa, dal Direttore del Dipartimento Mobilità e Trasporti, dal Direttore del Dipartimento Politiche di Riqualficazione delle Periferie, dal Direttore del Dipartimento Tutela Ambiente e del Verde – Promozione dello Sport;

Che l’art. 9 dell’Invito Fabbricati stabilisce che la valutazione delle proposte è effettuata da una Commissione Tecnico – Consultiva composta dal Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, con funzioni di Presidente dal Direttore del Dipartimento del Patrimonio e della Casa, dal Direttore del Dipartimento Mobilità e Trasporti, dal Direttore del Dipartimento Politiche di Riqualficazione delle Periferie, dal Direttore del Dipartimento Tutela Ambiente e del Verde – Promozione dello Sport;

Che le Commissioni suddette possono avvalersi, per le proprie finalità, del supporto tecnico e amministrativo dell’Ufficio precedente o di altri Uffici dell’Amministrazione Capitolina, a diverso titolo competenti;

Che il Decreto Legge n. 70 del 13 maggio 2011 c.d. “Decreto Sviluppo”, convertito con legge n. 160 del 12 luglio 2011, nell’ambito di un’articolata revisione della normativa in materia edilizia, ha poi previsto, all’art. 5, una serie di azioni volte a incentivare la

razionalizzazione del patrimonio edilizio e la riqualificazione urbana, da recepire in apposite Leggi Regionali, da approvare entro 60 giorni dall'entrata in vigore della medesima legge di conversione;

Che la Regione Lazio ha promulgato la legge n. 10 del 13 agosto 2011 (pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 160 B.U.R.L. n. 32 del 27 agosto 2011) di modifiche alle Leggi Regionali in materia di urbanistica ed edilizia, introducendo nuove o diverse forme di intervento;

Che con successiva Legge Regionale n. 12 del 13 agosto 2011 è stato introdotto, dopo il comma 9 dell'art. 3ter della L.R. n. 21/2011, il comma 9bis il quale prevede che, per i Comuni ad alta densità abitativa, nel caso di procedure ad evidenza pubblica, anche in corso, finalizzate al reperimento di alloggi ed aree da destinare all'edilizia sociale e all'edilizia residenziale pubblica, le procedure di adozione e di eventuali controdeduzioni alle varianti allo strumento urbanistico di progetti e programmi urbanistici siano approvate dal Consiglio Comunale con propria deliberazione, previa Conferenze di Servizi, convocate ai sensi dell'art. 14 e segg. della L. n. 241/1990 ss.mm.ii. con la partecipazione delle Amministrazioni interessate dall'intervento, ivi compresa la Regione e le Amministrazioni preposte alla tutela di eventuali vincoli, mentre le varianti urbanistiche contenute nei progetti e programmi sono approvate con deliberazione della Giunta Regionale, con conclusione delle procedure comunque entro il 31 gennaio 2015;

Che gli interventi disciplinati dalla Legge Regionale, sono consentiti in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti ed ai relativi regolamenti edilizi;

Che l'art. 2, comma 4, della L.R. n. 21/2009 ss.mm.ii. prevede che "i Comuni, entro il termine perentorio del 31 gennaio 2012, possono individuare, con deliberazione del Consiglio Comunale, ambiti del proprio strumento urbanistico ovvero immobili, nei quali, in ragione di particolari qualità di carattere storico, artistico, urbanistico ed architettonico, limitare o escludere gli interventi previste" nel Capo II della legge e in particolare quelli citati;

Che con deliberazione n. 302 del 16 settembre 2011, in riferimento agli "Inviti Pubblici" di cui sopra, la Giunta Capitolina ha stabilito:

- di prorogare il termine di sessanta (60) giorni per il recesso, senza penalità, stabilito rispettivamente all'art. 1, comma 9, dell'Invito Zone e all'art. 1, comma 7, dell'Invito Fabbricati, fissando per entrambi il nuovo termine al 31 gennaio 2012;
- di impegnare l'Ufficio procedente a fornire massima pubblicità alla proroga suddetta, anche in forma diretta;

Che con deliberazione n. 9 del 30 gennaio 2012 l'Assemblea Capitolina ha adottato le proprie "Disposizioni in ordine all'attuazione del Piano Casa della Regione Lazio, ai sensi dall'art. 2, della Legge Regionale n. 21/2009, come modificata dalle Leggi Regionali nn. 10 e 12 del 13 agosto 2011.";

Che talune forme di intervento previste dalla L.R. n. 21/2009 ss.mm.ii., si sovrappongono in parte o in tutto a quanto previsto dagli Inviti Pubblici, prevedendo tuttavia una quota minima da riservare ad housing sociale, non inferiore al 30%;

Che l'Assemblea Capitolina ha ritenuto che gli interventi consentiti dall'art. 3ter, comma 3, della L.R. n. 21/2009 ss.mm.ii. comportino effetti di più rilevante valorizzazione rispetto all'attuale disciplina urbanistica, sottoponendo pertanto tali interventi alla corresponsione di un contributo straordinario le cui modalità di determinazione hanno tenuto conto, sia dell'esigenza di non comprimere eccessivamente le finalità incentivanti della legge, sia di considerare l'effetto attenuante della valorizzazione prodotto dall'obbligo di realizzare comunque una percentuale di housing sociale;

Che l'Assemblea Capitolina, in considerazione dei potenziali effetti della L.R. n. 21/2009 ss.mm.ii. in termini di alloggi in housing sociale, ha ritenuto di rimodulare i risultati attesi della deliberazione di Consiglio Comunale n. 23/2010, relativamente agli Inviti previsti alle lettere k) e l) del punto 3) del dispositivo della medesima, prevedendo la possibilità, per tutte le proposte di intervento presentate in attuazione degli Inviti Pubblici approvati con D.G.C. n. 221/2010 e ss.mm.ii. e con D.G.C. n. 222/2010 e ss.mm.ii., di essere esentate dall'obbligo di realizzare gli alloggi in housing sociale assoggettandole al contributo straordinario stabilito dagli inviti medesimi, consentendo il recesso senza penalità e su espressa richiesta dei proponenti, a quelle proposte che siano compatibili, in tutto o in parte, con le condizioni stabilite nell'art. 3ter, della L.R. n. 21/2009 e ss.mm.ii.;

Che, in riferimento al particolare momento di crisi economica internazionale che sta investendo il sistema europeo, e che anche in Italia, ed in particolare a Roma, ha manifestato da diverso tempo i suoi effetti, condizionando pesantemente lo sviluppo e la crescita della Città, proprio nei settori maggiormente esposti alla crisi come quello dell'edilizia, l'Amministrazione Capitolina, con propria deliberazione n. 70 del 22 novembre 2011, ha posto in atto misure anticrisi in materia di attuazione dell'edificazione privata;

Ritenuto quindi che il particolare momento di crisi economica possa, ancor più colpire le fasce di reddito medio e medio-basso, oltre alle tradizionali categorie svantaggiate (famiglie e giovani coppie a basso e monoreddito, anziani, studenti fuori sede, immigrati regolari), rendendo ancora più difficile l'accesso alla proprietà o alla locazione di abitazioni;

Considerato infine che entrambi gli "Inviti Pubblici" hanno carattere di ricognizione e sollecitazione di proposte private d'intervento e, come tali, non impegnano l'Amministrazione di Roma Capitale in quanto non riconducibili a Bandi di evidenza pubblica, come disciplinati dal D.Lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii. "Codice dei Contratti Pubblici";

Preso atto che in data 4 giugno 2012 il Dirigente della U.O. Grandi Opere Strategiche ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 267/2000 art. 49, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

Il Dirigente

F.to: C. Esposito";

Che, in data 4 giugno 2012 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1 lett. h) e i) del Regolamento degli Uffici e Servizi, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte di natura economico-finanziaria o di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

Il Direttore

F.to: E. Stravato;

Che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, comma 2 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

## LA GIUNTA CAPITOLINA

## DELIBERA

1. di autorizzare, in attuazione di quanto disposto con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 9 del 30 gennaio 2012, circa la rimodulazione dei risultati attesi dalla deliberazione n. 23 del 1° marzo 2010 "Indirizzi per il Piano Casa del Comune di Roma", i presentatori delle proposte di intervento inoltrate ad esito dell'Invito Pubblico per la realizzazione di alloggi in Housing Sociale mediante cambi di destinazione d'uso di zone urbanistiche non recidendoli (Invito Zone) e dell'Invito Pubblico per la realizzazione di alloggi sociali mediante cambi di destinazione d'uso di fabbricati non residenziali (Invito Fabbricati) a richiedere l'esenzione dall'obbligo di realizzare gli alloggi in Housing Sociale assoggettandole al contributo straordinario stabilito dagli inviti medesimi;
2. di prevedere la possibilità di selezionare tutte le proposte che, ad esito delle verifiche tecnico-istruttorie, siano coerenti con:
  - l'Invito Zone relativamente ai criteri generali di cui all'art. 2, alla localizzazione nelle componenti di PRG di cui all'art. 3 e nei Piani Attuativi di cui all'art. 4 ed ai criteri di dimensionamento dei cambi di destinazione d'uso di cui all'art. 5 del medesimo invito;
  - l'Invito Fabbricati relativamente alle caratteristiche dei fabbricati di cui all'art. 2, alla localizzazione di cui all'art. 3 ed alle caratteristiche degli interventi e incentivi urbanistici di cui all'art. 6 del medesimo Invito;
3. di ritenere pertanto superata, per effetto di quanto stabilito al precedente punto 1, la valutazione comparativa da parte della Commissione Tecnico-Consultiva prevista rispettivamente all'art. 10, comma 2, dell'"Invito Zone" e dall'art. 9, comma 1, dell'"Invito Fabbricati";
4. di dare mandato all'Ufficio procedente di completare le istruttorie tecniche delle proposte pervenute, autorizzandolo a richiedere ai proponenti eventuale documentazione integrativa, modificativa e/o di adeguamento, sulla base delle prescrizioni dell'Ufficio medesimo, fatta salva la possibilità di escludere ulteriori proposte che, a seguito delle integrazioni di cui sopra, non risultino nelle condizioni di cui ai precedenti punti 1 e 2; alle proposte escluse non si applica la penale prevista dagli Inviti;
5. di precisare che, in ordine alla possibilità prevista al punto 4, del dispositivo della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 9 del 30 gennaio 2012, il recesso senza penale delle proposte compatibili in tutto o in parte con le condizioni di cui all'art. 3ter della Legge Regionale n. 21/2009 e ss.mm.ii., dovrà avvenire entro la data di avvio delle conseguenti procedure di variante urbanistica; a tal fine i soggetti proponenti dovranno rinnovare la manifestazione di adesione al relativo Invito Pubblico, ovvero recedere dal medesimo, entro il termine che sarà comunicato loro dall'Ufficio procedente; nel caso in cui i soggetti proponenti delle proposte di intervento non rinnovassero la loro manifestazione di interesse di adesione al relativo Invito Pubblico, ovvero non recedessero esplicitamente dallo stesso, nel termine comunicato loro dall'Ufficio procedente, agli stessi verrà applicata la penale prevista dai relativi Inviti Pubblici;
6. di prevedere la possibilità, per tutte le proposte di intervento compatibili con le condizioni di cui al precedente punto 1, di essere esentate, su espressa richiesta dei rispettivi proponenti, dall'obbligo di realizzare gli alloggi in housing sociale, assoggettando dette proposte al contributo straordinario stabilito dagli inviti

medesimi; a tal fine si dà mandato all'Ufficio procedente di invitare i proponenti delle proposte ritenute ammissibili ad aderire, se di loro volontà, a tale possibilità;

7. di stabilire che il contributo straordinario di cui al precedente punto 6 sia anche finalizzato al finanziamento degli alloggi di edilizia sovvenzionata;
8. di avviare tutte le procedure previste dalla legge necessarie per l'approvazione delle proposte pervenute in conformità con quanto stabilito ai precedenti punti, con l'applicazione, se del caso del comma 9bis, dell'art. 3ter, della L.R. n. 21/2011 e ss.mm.ii.; inoltre in attuazione dei principi di economicità ed efficacia dell'attività amministrativa, le singole proposte di intervento possono essere attuate attraverso singoli procedimenti di variante urbanistica.

*L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, il suesposto schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.*

*Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara, all'unanimità, immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.*

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE  
C. Lamanda – G. Alemanno

IL SEGRETARIO GENERALE  
L. Iudicello

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal .....  
al ..... e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dalla Giunta Capitolina nella seduta  
del **4 luglio 2012**.

*Dal Campidoglio, lì .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....