

Protocollo RC n. 15274/09

## Deliberazione n. 23

### **ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Anno 2010

VERBALE N. 16

Seduta Pubblica del 1° marzo 2010

Presidenza: POMARICI

L'anno duemiladieci, il giorno di lunedì uno del mese di marzo, alle ore 16,20, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 16 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale, dott. Massimo SCIORILLI.

Assume la presidenza dell'Assemblea il Presidente del Consiglio Comunale Marco POMARICI, il quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento, all'appello dei Consiglieri.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 30 Consiglieri:

Aiuti Fernando, Alzetta Andrea, Angelini Roberto, Aurigemma Antonio, Bianconi Patrizio, Cantiani Roberto, Casciani Gilberto, Cochi Alessandro, De Luca Pasquale, De Priamo Andrea, Di Cosimo Marco, Fioretti Pierluigi, Gasperini Dino, Gazzellone Antonio, Gramazio Luca, Guidi Federico, Masino Giorgio Stefano, Mollicone Federico, Naccari Domenico, Onorato Alessandro, Orsi Francesco, Parsi Massimiliano, Pomarici Marco, Rossin Dario, Santori Fabrizio, Storace Francesco, Todini Ludovico Maria, Torre Antonino, Tredicine Giordano e Visconti Marco.

Assenti l'on. Sindaco Giovanni Alemanno e i seguenti Consiglieri:

Azuni Maria Gemma, Berruti Maurizio, Cassone Ugo, Ciardi Giuseppe, Cirinnà Monica, Coratti Mirko, De Luca Athos, De Micheli Francesco, Ferrari Alfredo, La Fortuna Giuseppe, Marroni Umberto, Masini Paolo, Mei Mario, Mennuni Lavinia, Nanni Dario, Ozzimo Daniele, Panecaldo Fabrizio, Pelonzi Antongiulio, Piccolo Samuele, Policastro Maurizio, Quadrana Gianluca, Quarzo Giovanni, Rocca Federico, Rutelli Francesco, Siclari Marco, Smedile Francesco, Stampete Antonio, Valeriani Massimiliano, Vannini Scatoli Alessandro e Zambelli Gianfranco.

Il PRESIDENTE, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, comunica che la Consigliera Azuni ha giustificato la propria assenza.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento, i Consiglieri Aggiunti Godoy Sanchez Madisson Bladimir, Okeadu Victor Emeka e Salvador Romulo Sabio.

Partecipa altresì alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, l'Assessore Antoniozzi Alfredo.

(O M I S S I S)

A questo punto il PRESIDENTE nomina per l'espletamento delle funzioni di Consigliere Segretario il Consigliere Smedile in sostituzione temporanea del Segretario assente Consigliere Zambelli.

(O M I S S I S)

A questo punto partecipa alla seduta il Segretario Generale, dott. Liborio IUDICELLO.

(O M I S S I S)

Il PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 175<sup>a</sup> proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento degli emendamenti:

### 175<sup>a</sup> Proposta (Dec. G.C. del 18 novembre 2009 n. 108)

#### **Indirizzi per il "Piano Casa" del Comune di Roma.**

Premesso che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, è stato approvato il PRG vigente di Roma;

Che il dimensionamento del PRG approvato è pari a 549.051 stanze equivalenti a 65.886.062 mc., con una quota di residenza del 56,54%, pari a 310.458 stanze e a 37.254.993 mc. riferiti ad ogni forma di edilizia residenziale sia pubblica che privata;

Che, alla luce dei dati definitivi del Censimento della popolazione al 2001, recepiti all'interno del PRG vigente, lo scenario previsionale 2001-2011 per il segmento debole della domanda abitativa è stimato in 25.000 alloggi;

Che, a fronte di tale previsione, il dimensionamento del PRG vigente comprende circa 25.000 alloggi localizzati in Piani di Zona già approvati a chiusura del II P.E.E.P., ma tale dimensionamento è riferito ad un orizzonte temporale di medio periodo 1997-2011, inglobando anche gli interventi approvati nel periodo precedente al 2001, già realizzati o in corso di ultimazione;

Che i circa 16.000 alloggi realizzati nel periodo 1997-2009 sono prevalentemente di edilizia agevolata e convenzionata (realizzata da operatori privati) ex legge n. 167/1962 e quindi nessuna quota è stata prevista per i nuclei familiari presenti nella graduatoria del Bando Generale del 2000 (cosiddetti punti 10);

Che, pertanto, in relazione ai 25.000 alloggi previsti ne residuano 9.000 ancora da realizzare anche questi in regime di legge n. 167/1962 e quindi tale tipologia di intervento soddisfa una domanda sociale differente rispetto a quella cui si vuole far fronte con la presente manovra;

Che le previsioni del vigente PRG in tema di edilizia sovvenzionata si sono rivelate, anche per motivi di assoluta carenza di risorse finanziarie, praticamente inattuata;

Che la "Deliberazione programmatica sulle politiche abitative e sull'emergenza abitativa nell'area comunale romana" n. 110 del 2005 non solo non ha prodotto alcun risultato concreto in termini di alloggi per la collettività, ma ha anche fallito l'obiettivo di superare l'uso dei "residence" visto che successivamente sono stati sottoscritti nuovi contratti di locazione per strutture residenziali per un costo complessivo di 32,8 milioni di Euro;

Che a seguito dell'aggiornamento del censimento Istat gli abitanti del Comune di Roma sono risultati essere 2.736.380 (al 31 ottobre 2009) in luogo dei 2.546.804 rilevati nel 2001;

Che occorre, altresì, considerare che negli ultimi anni, a seguito di una serie di fattori – quali l'insufficiente offerta di alloggi di edilizia economica e popolare, la cartolarizzazione e vendita di quote ingenti di patrimonio immobiliare pubblico, l'impennata dei valori immobiliari, la grave crisi economico-finanziaria – la situazione di disagio abitativo nel Comune di Roma si è gravemente accentuata, investendo anche le famiglie a reddito medio o medio-basso, oltre alle tradizionali categorie sociali svantaggiate (famiglie e giovani coppie a basso e monoreddito, anziani, studenti fuori sede, immigrati regolari), rendendo sempre più difficile l'accesso alla proprietà o alla locazione di abitazioni;

Che occorre considerare sia l'erosione di stock residenziale per cambio di destinazione d'uso verso uffici, registrata a Roma negli ultimi anni, sia il fabbisogno derivante dalla necessità di rinnovo e sostituzione del patrimonio edilizio e di riqualificazione urbana in generale;

Che, tenendo conto di tali fenomeni, da un'indagine preliminare del CRESME, appositamente commissionata ed effettuata nel 2009, risulta che la domanda a Roma per il segmento debole della domanda residenziale è stimata in 52.800 famiglie/alloggio, così articolati per categorie sociali:

- a) 5.000 alloggi per i senza tetto o con sistemazione precaria;
- b) 36.600 alloggi per le famiglie in condizioni di insostenibilità del canone d'affitto;
- c) 4.400 alloggi risultano necessari per gli studenti che non godono di un sufficiente sostegno economico;
- d) 2.600 alloggi per i lavoratori fuori sede;
- e) 4.200 alloggi relativi alle famiglie proprietarie che hanno difficoltà, anche in relazione alla grave crisi economica-finanziaria internazionale in essere, a sostenere le rate di mutuo dovute;

Che, con riferimento ai 5.000 alloggi di cui alla precedente lettera a), necessari per i nuclei familiari senza abitazione, vanno esclusi circa 500 nuclei familiari rientranti nella componente irregolare per i quali sono previste forme differenziate di intervento anche da parte delle Amministrazioni Centrali (per es. Ministero Interno);

Che in relazione ai restanti 4.500 nuclei familiari si evidenzia che oltre 1.500 sono attualmente ricoverati presso strutture residenziali convenzionate con l'Amministrazione Comunale e quindi la domanda residua relativa ai nuclei familiari già oggetto di sfratto esecutivo e in condizione economica di povertà assoluta è stimabile in 3.000 alloggi. D'altra parte quest'ultimo dato comprende anche i nuclei familiari presenti nella graduatoria del Bando Generale a Punti 10 al 31 dicembre 2006, dei nuclei familiari dei bandi speciali previsti in deliberazione di Giunta Comunale n. 206 del 2007 (molti dei quali sono ospitati in strutture residenziali convenzionate con l'Amministrazione) e dei nuclei familiari che risulteranno a punti 10 nella graduatoria aggiornata al 31 dicembre 2008 di prossima pubblicazione;

Che in relazione, invece, ai 36.600 alloggi/famiglie di cui alla precedente lettera b) occorre evidenziare la tipologia sociale cui si fa riferimento, che risulta così articolata:

- 7.800 alloggi/famiglie di recente formazione (o giovani coppie) che risultano in condizioni di reddito inadeguato a sostenere il canone d'affitto;
- 9.600 alloggi per famiglie caratterizzate dalla presenza di almeno un soggetto ultra 65enne, che risultano essere in condizioni di non sostenibilità del rapporto canone/reddito da pensione;

- 19.200 alloggi riconducibili alle categorie di famiglie unipersonali, separati, divorziati, ricostituite, di questi 7.300 alloggi sono riconducibili ai nuclei familiari di immigrati regolari;

Che, in particolare, in relazione ai 4.200 nuclei familiari proprietari di cui alla lettera e) agli stessi occorre trovare delle risposte attraverso interventi di sostegno economico-finanziario non rientranti nella presente deliberazione incentrata sulla realizzazione, acquisizione e messa a disposizione di alloggi a favore dei nuclei familiari che non hanno casa di proprietà e che esprimono un forte disagio a corrispondere il canone di locazione;

Che nell'ambito delle 36.600 famiglie in condizioni di insostenibilità del canone d'affitto l'Amministrazione Comunale provvede annualmente attraverso la erogazione del contributo all'affitto (33 milioni di Euro per l'anno in corso) a favore di circa 11.900 nuclei familiari;

Che l'Amministrazione Comunale nell'ambito della presente manovra si farà carico anche della realizzazione dei 9.000 alloggi – quota residua di alloggi riconducibili in termini di previsione alla precedente programmazione – e che, come detto, non sono stati realizzati;

Che, pertanto, si evidenzia una sovrapposizione di domanda che va necessariamente considerata per la corretta determinazione del fabbisogno complessivo del segmento debole della domanda residenziale;

Che, per quanto sopra, il numero di alloggi riportati nell'indagine CRESME da considerare per la determinazione della nuova domanda di edilizia residenziale pubblica e di housing sociale è stimabile in 25.700 alloggi, costituiti da circa 3.000 alloggi ERP e da 22.700 alloggi di housing sociale;

Che in fase di attuazione della presente manovra, si dovrà procedere ad un periodico aggiornamento dello stato di attuazione dei programmi per ricalibrare le manovre nelle sue diverse articolazioni di concerto con le organizzazioni sindacali firmatarie della Convenzione Nazionale e sentite le parti sociali;

Che in fase di attuazione della presente manovra, si dovrà procedere ad un periodico aggiornamento della stima del fabbisogno comprendendo anche quella tendenziale al 2016, sia in relazione alla domanda di housing sociale sia alla domanda di edilizia sovvenzionata, considerando i possibili fenomeni di migrazione di quei nuclei familiari situati in una fascia reddituale tale da rendere possibile, alternativamente, sia una richiesta di housing sociale che di edilizia sovvenzionata per far fronte a nuove situazioni di emergenza abitativa (stimabile in circa 3.000 alloggi da localizzare negli Ambiti di Riserva);

Preso atto che quale immediata risposta a quanto sopra descritto, la Giunta Comunale, con propria Memoria dell'8 agosto 2008, recante "Piano per il reperimento di aree ed edifici da utilizzare per l'housing sociale e altre finalità di interesse pubblico", ha dato mandato agli Uffici competenti di verificare la fattibilità di una serie di indirizzi e modalità operative che possono essere così sintetizzati:

1. acquisizione delle aree dei Piani di Zona approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 65/2006, non ancora avviati, mediante concessione di diritti urbanistici in luogo dell'indennità di esproprio;
2. densificazione dei Piani di Zona in corso di attuazione e dei Piani Particolareggiati delle Zone "O" in corso di riadozione, mediante l'utilizzazione di aree extra-standard;
3. costituzione di una riserva di edificabilità a favore del Comune nei Piani di Recupero Urbanistico rappresentati dai Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare (c.d. toponimi);

4. cambi di destinazione d'uso di immobili attualmente a destinazione non residenziale (zone di PRG, zone di Piani attuativi, fabbricati non residenziali) da poter destinare ad alloggi sociali;
5. ricognizione dei Programmi urbanistici già approvati o in corso di approvazione, nei quali è prevista una quota di edificabilità riservata ad alloggi sociali;
6. individuazione e utilizzazione delle aree di proprietà pubblica, comunale o statale al fine di realizzare interventi di housing sociale;
7. individuazione di nuovi Ambiti di riserva;

Che successivamente, la Giunta Comunale, con propria Memoria del 29 aprile 2009, recante "Progetto speciale per il riutilizzo e la messa in sicurezza di immobili rurali dismessi o sotto utilizzati (per l'emergenza alloggiativa, la creazione di nuovi posti di lavoro e il reinserimento sociale di soggetti emarginati)" ha dato mandato agli Uffici competenti di elaborare bandi di evidenza pubblica rivolti agli imprenditori per presentare proposte di riqualificazione aziendale, con la possibilità di interventi di ristrutturazione dei manufatti non più idonei alla produzione da convertire in alloggi da porre esclusivamente in locazione a canone concordato per un periodo di tempo non inferiore a 10 anni;

Che esiste un Protocollo d'Intesa fra il Comune e il Comando Militare della Capitale che, fra l'altro, prevede nelle sue finalità quella di favorire l'accesso da parte del personale militare all'edilizia comunale;

Che, in riferimento agli indirizzi della Memoria dell'8 agosto 2008, gli Uffici competenti dei Dipartimenti VI e IX hanno provveduto:

1. ad acquisire la disponibilità dei proprietari dei 32 Piani di Zona a cedere le aree ove localizzare i finanziamenti regionali di edilizia residenziale agevolata (5.765 alloggi), i diritti edificatori dovuti ai proprietari ed ulteriori quote di alloggi sociali;
2. ad effettuare una ricognizione dello stato di attuazione dei 36 Piani di Zona del II P.E.E.P. precedenti alla deliberazione di Consiglio Comunale al fine di reperire aree fondiarie da destinare ad interventi di housing sociale;
3. ad effettuare una verifica da parte degli Uffici competenti per individuare la possibilità di incrementare la quota di S.U.L. a disposizione del Comune, anche mediante aumento degli indici edificatori territoriali nell'ambito dei nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare (c.d. toponimi);
4. a mettere a punto una procedura di evidenza pubblica per reperire alloggi da destinare ad housing sociale attraverso cambi di destinazione d'uso riguardanti: aree ricomprese in ambiti o tessuti già pianificati; aree ricomprese in ambiti o tessuti in corso di pianificazione attuativa; edifici esistenti;
5. ad effettuare la ricognizione dei Programmi urbanistici adottati da cui è emersa una quota di edificabilità complessiva pari a circa 3.600 alloggi;
6. a pubblicare l'Invito per il reperimento dei nuovi Ambiti di riserva con deliberazione di Giunta Comunale n. 315 del 15 ottobre 2008;

Che la Direzione Politiche Abitative:

- a seguito della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del 20 maggio 2009 di un Avviso Pubblico per l'acquisizione di immobili destinati all'edilizia residenziale pubblica fruibili da parte dell'Amministrazione Comunale al 30 settembre 2009, sta predisponendo il provvedimento di acquisizione di 167 alloggi;
- ha predisposto un Avviso Pubblico per l'acquisizione di immobili destinati all'edilizia residenziale pubblica di recente costruzione e/o ristrutturazione o in fase di ultimazione, o di prossima ed immediata costruzione comunque agibili

(disponibili/fruibili) entro il 31 dicembre 2010, prevedendo prudenzialmente l'acquisizione di circa 300 alloggi;

- sta provvedendo alla stipula delle convenzioni relative al primo stralcio Bando Cambi Destinazioni d'Uso del 2002, che consentirà all'Amministrazione Comunale di acquisire circa 350 alloggi;
- sta attivando la procedura della Conferenza di Servizi, propedeutica alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma con la Regione Lazio, per la successiva stipula delle convenzioni relative al secondo stralcio del Bando dei Cambi Destinazioni d'Uso del 2002, che consentirà all'Amministrazione Comunale di acquisire circa 150 alloggi;
- sta predisponendo gli atti amministrativi per l'acquisizione degli alloggi destinati agli anziani in esecuzione del relativo Bando del 2007, che consentirà all'Amministrazione Comunale di acquisire circa 142 alloggi;

Che, in riferimento agli indirizzi della Memoria del 26 aprile 2009, l'Ufficio competente del Dipartimento Politiche Abitative ha elaborato apposito Avviso Pubblico volto alla promozione e formazione di un Programma di riqualificazione di immobili agricoli (PRIA) approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 288 del 23 settembre 2009, prevedendo prudenzialmente una disponibilità per 2.000 alloggi;

Che nell'ambito dell'attuazione dell'area ex SDO di Pietralata il Dipartimento XII – Politiche per la Riqualificazione delle Periferie unitamente al Dipartimento Politiche Abitative stanno:

- predisponendo un progetto unitario del comparto residenziale F per affidare, tramite bando pubblico, la concessione dell'area ad operatori per ottenere la realizzazione di minimo 80 alloggi comunali di edilizia ERP e di circa 360 alloggi da destinare parte all'affitto a canone sostenibile, ovvero a riscatto, e parte da collocare sul mercato in regime di edilizia pubblica convenzionata;
- valutando le possibilità di recuperare, con la stesura di un nuovo progetto unitario, circa 37.000 mc., non contemplati nella stesura del precedente progetto approvato nel 2005, in modo da aumentare l'entità di tale programma a complessivi 600 alloggi;
- predisponendo, altresì, il programma per lo sgombero delle aree delocalizzando le residenze e le attività residuali ancora presenti sull'area;

Che è in corso a cura del Dipartimento XII – Politiche per la Riqualificazione delle Periferie – nell'ambito delle aree del "Quadraro" l'affidamento per la realizzazione di 108 alloggi ERP;

Considerato che, come già indicato nella Memoria di Giunta Comunale dell'8 agosto 2008, occorre, prima di avviare gli interventi di housing sociale, definirne le modalità giuridico-operative, nonché le caratteristiche tecniche, funzionali ed economiche;

Che il D.M. 22 aprile 2008 definisce "l'alloggio sociale" quale servizio di interesse economico generale, che costituisce standard aggiuntivo e servizio di edilizia residenziale sociale erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente attraverso l'offerta di alloggi in proprietà (art. 1, comma 3) e in locazione (art. 1, commi 4 e 5); come confermato dall'art. 11 del D.L. n. 112 del 25 giugno 2008 (Piano casa), convertito con legge 6 agosto 2008, n. 133;

Che la stessa norma legislativa (art. 11, comma 2) individua le categorie sociali cui destinare gli interventi di housing sociale, secondo il seguente elenco:

- nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
- giovani coppie a basso reddito;
- anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;

- studenti fuori sede;
- soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 1 della legge n. 9/2007;
- immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno 10 anni nel territorio nazionale ovvero da almeno 5 anni nella medesima Regione;

Che gli interventi di housing sociale (o misti) devono essere caratterizzati da elevati livelli di qualità, in termini di vivibilità, salubrità, sicurezza e sostenibilità ambientale ed energetica, anche attraverso la risoluzione dei problemi di mobilità, evitando la concentrazione di elevati livelli di disagio sociale, allo scopo di favorire l'integrazione tra soggetti provenienti da diverse fasce socio-economiche;

Che i suddetti programmi d'intervento possono avvalersi, al fine di garantire l'equilibrio economico-finanziario delle iniziative, di specifiche modalità operative di sostegno ai promotori quali (art. 11, comma 5 di cui alla L. n. 133/2008):

- il trasferimento o incremento premiale di diritti edificatori, a compensazione della realizzazione e gestione di alloggi sociali, di standard urbanistici, di miglioramento della qualità urbana;
- la riduzione del prelievo fiscale di pertinenza comunale o degli oneri connessi al permesso di costruire;
- la cessione di diritti edificatori quale corrispettivo per la realizzazione e cessione al Comune di alloggi sociali;

Che nelle more dell'adozione del Regolamento Regionale, secondo quanto previsto dall'art. 12 comma 5, della L.R. n. 21 dell'11 agosto 2009, appare comunque necessario, anche ai sensi dell'art. 2 comma 6, del D.M. 22 aprile 2008, formulare le necessarie direttive per la definizione delle caratteristiche dell'offerta di alloggi da destinare ad housing sociale, con particolare riferimento alla definizione del canone di locazione o a riscatto, alla tipologia di godimento dell'offerta ed ai requisiti dei destinatari degli alloggi stessi, assumendo, in questo caso, a proprio totale carico i costi delle compensazioni spettanti agli operatori, da coprire anche attraverso valorizzazioni premiali di tipo urbanistico;

Che nell'attuazione dei Piani di Zona ex L. n. 167/1962 il sistema delle Imprese di costruzione e delle Cooperative di abitazione ha svolto un ruolo importante garantendo l'attuazione dei piani medesimi;

Considerato infine che occorre prendere atto delle iniziative promosse dalla Giunta Comunale e delle verifiche ed adempimenti effettuati dagli Uffici competenti ed individuare strumenti innovativi e concreti che consentano di fornire risposte diversificate per le differenti fasce sociali che più risentono del disagio causato dall'emergenza abitativa;

Che occorre assumere, in un quadro unitario, gli obiettivi e gli indirizzi per la promozione del "Piano Casa" del Comune di Roma, con particolare riguardo alle operazioni che comportano, per il Comune, acquisizione o alienazione di patrimonio immobiliare ovvero attivazione di procedure di variante urbanistica ovvero misure di esenzione o riduzione di oneri tributari;

Che occorre definire gli indirizzi per ognuna delle procedure messe in atto, indicando le modalità e le attività tecnico-amministrative necessarie a conseguire tempestivamente gli obiettivi prestabiliti dall'Amministrazione;

Che occorre individuare le procedure urbanistiche più celeri ai fini dell'approvazione dei programmi d'intervento e delle relative e conseguenti varianti urbanistiche;

Che in data 12 novembre 2009 il Dirigente della U.O. n. 2 del Dipartimento VI – Programmazione Pianificazione del Territorio – ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del T.U. delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: C. Esposito”;

Che sul testo originario della proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all’art. 97, c. 2, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Atteso che la VIII Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del 26 gennaio 2010, ha espresso parere favorevole;

Che la II Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del 2 febbraio 2010, ha espresso unanime parere favorevole;

Che la VII Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del 19 febbraio 2010, ha espresso parere favorevole all’ulteriore iter della proposta;

Visto il parere favorevole del Dirigente responsabile del Servizio, espresso, ai sensi dell’art. 49 del T.U.E.L., in ordine agli emendamenti approvati;

Visto il D.M. 22 aprile 2008;

Visto l’art. 11 del D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge 6 agosto 2008, n. 133;

Visto il D.P.C.M. del 16 luglio 2009;

Vista la Legge Regionale n. 21 dell’11 agosto 2009;

Visto il T.U.E.L. n. 267/2000;

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### DELIBERA

- 1) di promuovere 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;
- 2) di perseguire tale obiettivo attraverso le seguenti azioni:
  - reperimento e acquisizione di nuove aree edificabili da destinare ad alloggi sociali ed edilizia residenziale pubblica;
  - densificazione di aree già edificabili, riservando l’edificabilità aggiuntiva in prevalenza alla realizzazione di alloggi sociali;
  - modifica delle destinazioni d’uso di zone urbanistiche o di fabbricati non residenziali, per consentire la realizzazione di alloggi sociali;
  - acquisizione di alloggi da destinare all’housing sociale e all’edilizia residenziale pubblica sovvenzionata;
  - utilizzazione delle residue aree residenziali disponibili nell’ambito del Programma SDO;
  - reperimento di aree e fabbricati demaniali (caserme dismesse, etc.) prevedendo alternativamente o l’utilizzazione dei compendi sopra richiamati ovvero la possibilità di destinare una quota delle eventuali valorizzazioni patrimoniali degli stessi per l’acquisizione, la manutenzione e la nuova realizzazione di alloggi ERP;



- destinare interamente il ricavato della vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica all’acquisizione, la manutenzione e la nuova realizzazione di alloggi ERP;
  - monitorare lo stato di attuazione dei seguenti strumenti urbanistici: gli “Ambiti per i Programmi integrati della Città da ristrutturare e della Città della trasformazione”, le “Centralità urbane e metropolitane” ed i “Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare” (c.d. toponimi), al fine di prevedere l’utilizzo di quote di S.U.L. da destinare ad interventi di housing sociale;
- 3) di impegnare la Giunta Comunale e gli Uffici competenti a tradurre le azioni suddette con:
- a) la predisposizione della proposta di deliberazione consiliare per l’acquisizione di 167 alloggi di edilizia residenziale pubblica ritenuti idonei a seguito dell’espletamento delle procedure relative all’Avviso Pubblico del 20 maggio 2009;
  - b) la pubblicazione del nuovo Avviso per l’acquisizione di immobili destinati all’edilizia residenziale pubblica di recente costruzione e/o ristrutturazione o in fase di ultimazione, o di prossima ed immediata costruzione comunque agibili (disponibili/fruibili) entro il 31 dicembre 2010 tenendo conto di quanto all’art. 16 della L.R. n. 21/2009 (risultati attesi 300 alloggi);
  - c) l’attivazione delle procedure amministrative per l’acquisizione degli alloggi destinati agli anziani in esecuzione del Bando Anziani emanato nel 2007 (risultati attesi 142 alloggi);
  - d) la sottoscrizione delle restanti convenzioni relative al primo stralcio Bando Cambi Destinazioni d’Uso del 2002 (risultati attesi 350 alloggi);
  - e) l’indizione della Conferenza di Servizi, propedeutica alla sottoscrizione dell’Accordo di Programma con la Regione, finalizzata alla successiva stipula delle convenzioni relative al secondo stralcio del Bando dei Cambi di Destinazioni d’Uso del 2002 (risultati attesi 150 alloggi);
  - f) l’acquisizione, in tempi celeri, delle aree del “Quadraro” da effettuarsi mediante cessione bonaria realizzando 108 alloggi ERP;
  - g) il completamento delle procedure di gara, già avviate, relative alla progettazione esecutiva e la realizzazione dei lavori di costruzione di 31 alloggi di bioedilizia nel P.d.Z. Lunghezza II – Municipio VIII;
  - h) la predisposizione del progetto unitario, con la conseguente emanazione del Bando Pubblico, per l’assegnazione dell’area del Comparto F del Comprensorio SDO di Pietralata e la realizzazione di un numero minimo di 80 alloggi ERP e di complessivi 360 alloggi, destinati ad housing sociale, a canone o prezzi calmierati o concordati, salvo maggiori capacità che si rendessero disponibili in sede di stesura ed approvazione del nuovo progetto unitario o a seguito delle conseguenti offerte degli operatori;
  - i) la densificazione dei Piani di Zona di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 65/2006 finalizzata alla localizzazione dei finanziamenti regionali per 5.765 alloggi di edilizia agevolata, dei diritti edificatori a favore dei proprietari per l’acquisizione delle aree mediante cessione compensativa in sostituzione dell’indennità di esproprio, nonché per la ricollocazione degli alloggi previsti nei Piani di Zona, stralciati per problematiche relative all’attuazione dei Piani

medesimi, secondo gli indirizzi operativi stabiliti nella Memoria di Giunta Comunale del 17 novembre 2008 (risultati attesi 2.850 alloggi aggiuntivi ai 6.300 già previsti);

- j) la densificazione dei Piani di Zona del II PEEP precedenti alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 65/2006, attraverso l'utilizzazione delle aree extra-standard di proprietà comunale e il cambio di destinazione d'uso dei comparti non residenziali ancora nella disponibilità del Comune, unitamente alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria mancanti (risultati attesi 2.400 alloggi);
  - k) la modifica delle destinazioni d'uso di zone urbanistiche di PRG (prioritariamente gli "Ambiti per i Programmi integrati" della "Città della trasformazione" e nei "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);
  - m) l'utilizzazione nei Piani o Programmi urbanistici approvati o in corso di approvazione, della quota di edificabilità messa a disposizione del Comune o vincolata alla locazione a canone concordato (risultati attesi 3.600 alloggi);
  - n) l'avvio delle procedure per il programma di riqualificazione degli immobili agricoli (PRIA) già pubblicato per reperimento di alloggi da destinare esclusivamente alla locazione (risultati attesi 2.000 alloggi);
  - o) individuazione dei nuovi "Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata", come disciplinati dall'art. 67 delle NTA del PRG, con le modalità e ad esito del bando già approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 315 del 15 ottobre 2008 (gli esiti saranno dimensionati per differenza tra l'obiettivo indicato al precedente punto 1 ed i reali risultati conseguiti dalle sopradette manovre attuative);
- 4) di dare mandato alla Giunta Comunale e agli Uffici competenti di individuare, verificare e mettere in atto le ulteriori iniziative, anche di tipo negoziale, utili alle finalità della presente deliberazione, quali, a titolo indicativo:
- utilizzare, per finalità di housing sociale, alloggi privati già realizzati e rimasti invenduti, proponendo ai soggetti attuatori incentivi di tipo urbanistico e fiscale;
  - prevedere, per finalità di housing sociale una parte della quota di destinazioni d'uso flessibili (residenziali e non residenziali) negli "Ambiti di trasformazione integrati" e nelle "Centralità urbane e metropolitane";
  - prevedere che una parte della S.U.L. degli Ambiti di compensazione, quali gli "Ambiti di trasformazione ordinaria", gli "Ambiti per i Programmi integrati delle Città da ristrutturare e della trasformazione" e delle "Centralità urbane e metropolitane" venga utilizzata per finalità di housing sociale;
  - proseguire, per finalità di housing sociale, l'istruttoria dei nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare (c.d. toponimi) per individuare la possibilità di incrementare la quota di S.U.L. a disposizione del Comune, anche mediante aumento degli indici edificatori territoriali;
  - acquisire la disponibilità di strutture da destinare a "Centri di Assistenza Abitativa Temporanea";

- avviare, di concerto con i Municipi e sentite le parti sociali, il censimento del patrimonio pubblico libero o sotto utilizzato, allo scopo di realizzare progetti di recupero finalizzati alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata;
  - il Comune di Roma, d’intesa con la Regione Lazio, chiederà al Governo di prevedere forme di regolarizzazione degli inquilini degli Enti Previdenziali sulla base delle disposizioni contenute nell’ambito del Decreto Milleproroghe che ha nuovamente retrocesso agli stessi enti gli alloggi non venduti in fase di cartolarizzazione;
  - valutare la possibilità di ricorrere al mercato delle fonti energetiche rinnovabili per la realizzazione a costi contenuti di alloggi a fronte dello sfruttamento di tali fonti energetiche;
  - consentire, per le finalità di housing sociale, transazioni compensative anche per i contenziosi e/o giudizi in corso, proponendo ai soggetti promotori, laddove sia necessario per l’equilibrio economico della transazione, incentivi di tipo urbanistico e contributivo;
  - utilizzare il meccanismo della “sostituzione edilizia” con premio di cubatura anche per finalità di housing sociale;
- 5) di formulare le seguenti direttive, per la definizione delle caratteristiche dell’offerta di alloggi in housing sociale, che la Giunta Comunale dovrà recepire nei provvedimenti di promozione e definizione delle iniziative di cui ai precedenti punti 3) e 4), salvo diverse disposizioni regionali secondo quanto previsto dell’art. 12 comma 5, della L.R. n. 21/2009, volte ad:
- a) assicurare l’equilibrio economico-finanziario delle operazioni, anche richiedendo agli operatori oneri straordinari per la realizzazione di opere di urbanizzazione o la cessione di alloggi al Comune. A tal fine potranno essere anche attivate compensazioni di natura urbanistica e fiscale, limitatamente ai programmi che prevedano la realizzazione di alloggi in locazione a 25 anni ed alloggi in locazione per almeno 10 anni con patto di futura vendita o a riscatto come individuati al successivo punto c). In particolare può essere previsto:
    - la riduzione o l’annullamento dei corrispettivi per l’assegnazione delle aree;
    - l’assegnazione di diritti edificatori per la realizzazione di edilizia residenziale libera o convenzionata, a credito ordinario o agevolato;
    - l’esenzione o riduzione dell’ICI;
    - l’esenzione dal contributo commisurato al costo di costruzione;
  - b) realizzare gli alloggi sociali secondo criteri di qualità urbanistica, edilizia, tipologica e ambientale (anche con l’innovazione costruttiva e tecnologica), tenendo conto di una valutazione di impatto sociale, nel rispetto delle norme vigenti in materia (artt. 16 e 43 della legge n. 457/1978; D.M. 22 aprile 2008, art. 2, comma 7; L.R. n. 6/2008; Regolamento Edilizio Comunale), criteri che dovranno costituire elementi di valutazione e selezione delle proposte d’intervento;
  - c) individuare le tipologie di godimento dell’offerta di alloggi di housing sociale come di seguito riportate:
    - abitazioni in vendita a prezzo convenzionato;

- abitazioni in locazione per almeno 25 anni al termine del quale le abitazioni possono essere vendute a prezzo di cessione convenzionato;
  - abitazioni in locazione per almeno 10 anni con patto di futura vendita o riscatto, fermo restando che in caso di mancato riscatto prosegue la locazione alle medesime condizioni inizialmente pattuite;
  - abitazioni collettive in locazione temporanea con gestione di servizi comuni (studentati; residenze socio-sanitarie per anziani e diversamente abili; nuclei mono-parentali a basso reddito; ecc.);
  - abitazioni a costi contenuti, da realizzare anche su aree nella disponibilità del Comune di Roma da concedere in diritto di superficie, per le fasce deboli, da cedere in proprietà con l'attivazione di strumenti finanziari da parte dell'Amministrazione Comunale, per sostenere il finanziamento richiesto per l'acquisto di tali alloggi;
- d) definire il canone per gli alloggi in locazione a 25 anni orientativamente e mediamente intorno a 6,00 Euro/mese per mq. di superficie complessiva. A titolo esemplificativo per un alloggio di superficie complessiva pari a 72 mq., così come definita dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 173 del 2005 (composta da 2 camere, 2 bagni, soggiorno con angolo cottura, oltre accessori) deve corrispondere un canone di 432,00 Euro al mese;
- e) individuare i destinatari degli alloggi sociali, come sopra definiti, nell'ambito delle categorie sociali svantaggiate stabilite dall'art. 11 del D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge 6 agosto 2008, n. 133. Tali soggetti dovranno essere individuati attraverso criteri e misure di pubblicità e trasparenza fissati dall'Amministrazione Comunale volti a garantire l'accesso prioritario agli alloggi in locazione a canone sostenibile, come sopra definito, con una eventuale ulteriore priorità per gli abitanti dell'ambito territoriale interessato dalle proposte di intervento;
- f) prevedere che anche le abitazioni di edilizia residenziale agevolata o convenzionata a credito ordinario, destinate alla vendita, possano concorrere al soddisfacimento dell'obiettivo di cui al punto 1);
- g) riservare al personale delle Forze Armate e di Polizia, anche in virtù del Protocollo d'Intesa esistente e già citato nella premessa, una quota di alloggi pari al 5% delle disponibilità che, nel tempo, si verranno a creare;
- 6) di assegnare le aree acquisite alla disponibilità del Comune ad esito delle iniziative di cui al punto 3), mediante bandi concorsuali di evidenza pubblica che devono prevedere i seguenti punti essenziali:
- a) stabilire le misure e le modalità di compensazione, di natura urbanistica e fiscale, al fine di sostenere l'equilibrio economico-finanziario delle iniziative di promozione privata;
  - b) stabilire le modalità di assegnazione delle aree (in proprietà o in diritto di superficie);
  - c) tener conto, tra i requisiti di qualificazione dei soggetti proponenti, anche dell'esperienza specifica nella gestione e realizzazione dei P.d.Z. ex legge n. 167/1962 maturata dalle Imprese di Costruzione e dalle Cooperative di abitazione;

- d) definire i criteri di selezione delle proposte d'intervento, in termini di valore tecnico (a titolo indicativo: qualità urbana, qualità edilizia, innovazione tipologica, impatto sociale) e di offerta economica;
- 7) di prevedere nel Bilancio pluriennale 2010-2012 gli stanziamenti adeguati per la realizzazione di alloggi ERP;
- 8) di impegnare la Giunta Comunale, con il supporto degli Uffici competenti, secondo le rispettive competenze, a individuare ed esperire le procedure più celeri per l'approvazione dei programmi d'intervento e delle relative varianti urbanistiche, con particolare riferimento alle disposizioni contenute nella L.R. n. 21 dell'11 agosto 2009;
- 9) di esaminare da parte della Giunta Comunale la possibilità di evitare la sistemazione in Residence convenzionati, attualmente riferita ai circa 1.500 nuclei familiari, acquisendo o realizzando strutture di proprietà comunale o intervenendo con sussidi finalizzati al reperimento, da parte degli interessati, di alloggi da affittare. Occorre sottolineare, a tale proposito, che la spesa attualmente sostenuta dal Comune ammonta a 32,8 milioni di Euro – pari a circa 2.000,00 Euro/mese a nucleo familiare, cifra questa che sarebbe più che sufficiente a pagare un canone d'affitto e che, fra l'altro, potrebbe essere notevolmente ridotta in caso di contratti concordati con una convenzione.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 31 voti favorevoli, 1 contrario e l'astensione dei Consiglieri Marroni, Ozzimo, Pelonzi, Quadrana e Smedile.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Aiuti, Alzetta, Angelini, Aurigemma, Bianconi, Cantiani, Cassone, Ciardi, Cochi, De Micheli, De Priamo, Di Cosimo, Fioretti, Gasperini, Gazzellone, Gramazio, Guidi, Marroni, Masino, Mennuni, Mollicone, Naccari, Orsi, Ozzimo, Parsi, Pelonzi, Pomarici, Quadrana, Quarzo, Rocca, Rossin, Santori, Siclari, Smedile, Torre, Tredicine e Visconti.

La presente deliberazione assume il n. 23.

(O M I S S I S)

**IL PRESIDENTE**  
M. POMARICI

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
L. IUDICELLO

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**  
M. SCIORILLI

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

La presente deliberazione è stata adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del  
**1° marzo 2010.**

*Dal Campidoglio, li .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....