

ROMA



Protocollo RC n. 18347/2019

Deliberazione n. 76

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI  
DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA**

Anno 2019

VERBALE N. 63

Seduta Pubblica dell'8 ottobre 2019

Presidenza: SECCIA

L'anno 2019, il giorno di martedì 8 del mese di ottobre, alle ore 14,13 nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 14 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 Vicario, dott.ssa Mariarosa TURCHI.

Assume la presidenza dell'Assemblea Capitolina la Vice Presidente Vicario Sara SECCIA la quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento, all'appello dei Consiglieri.

(OMISSIS)

Alla ripresa dei lavori - sono le ore 15,25 - la Vice Presidente Vicario dispone che si proceda al quarto appello.

Eseguito l'appello, la Vice Presidente Vicario comunica che sono presenti i sottoriportati n. 32 Consiglieri:

Allegretti Roberto, Angelucci Nello, Ardu Francesco, Baglio Valeria, Bernabei Annalisa, Bordoni Davide, Catini Maria Agnese, Celli Svetlana, Chiossi Carlo Maria, Coia Andrea, De Priamo Andrea, Di Palma Roberto, Diario Angelo, Donati Simona, Ficcardi Simona, Figliomeni Francesco, Guadagno Eleonora, Iorio Donatella, Mennuni Lavinia, Montella Monica, Mussolini Rachele, Pacetti Giuliano, Paciocco Cristiana,

Seccia Sara, Simonelli Massimo, Spampinato Costanza, Stefàno Enrico, Surni Angelo, Tempesta Giulia, Terranova Marco, Zannola Giovanni e Zotta Teresa Maria.

ASSENTI l'On.le Sindaca Virginia Raggi e i seguenti Consiglieri:

Agnello Alessandra, Bugarini Giulio, Corsetti Orlando, Diaco Daniele, Fassina Stefano, Ferrara Paolo, Grancio Cristina, Guerrini Gemma, Marchini Alfio, Meloni Giorgia, Onorato Alessandro, Palumbo Marco, Pelonzi Antongiulio, Penna Carola, Piccolo Ilaria e Politi Maurizio.

La Vice Presidente Vicario, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, comunica che i Consiglieri Marchini, Penna e Fassina hanno giustificato la propria assenza.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Cafarotti Carlo, Montuori Luca e Vivarelli Valentina.

(OMISSIS)

La VICE PRESIDENTE VICARIO pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 83<sup>a</sup> proposta nel sotto riportato testo risultante dall'accoglimento di emendamenti:

83<sup>a</sup> Proposta (di iniziativa consiliare)

a firma dei Consiglieri Vivarelli, Iorio, Catini, Bernabei, Donati, Angelucci, Surni, Calabrese, Ardu, Agnello, Terranova e Zotta.

### **Linee di indirizzo per le attività di gestione e controllo in materia di housing sociale.**

Premesso che il decreto Ministero Infrastrutture 22 aprile 2008, introduce all'art. 1 co. 2, la definizione di alloggio sociale quale "unità immobiliare adibita ad 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. 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.";

la legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 e ss.mm.ii. (cosiddetta "Piano Casa"), all'art. 3 ter, disciplina gli "interventi finalizzati al reperimento di alloggi a canone calmierato attraverso il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale" garantendo un "ampliamento entro il limite del 30 per cento della superficie utile esistente" subordinando l'intervento alla destinazione di una quota minima ad edilizia sociale a canone calmierato, nella misura minima del 30% per cambi di destinazione d'uso con una superficie esistente inferiore a 10.000 mq e nella misura minima del 35% per cambi di destinazione d'uso con una superficie esistente superiore a 10.000 mq e

inferiore a 15.000 mq; maggiorata di un ulteriore 10% qualora venga reperita nel territorio attraverso alloggi già realizzati o in corso di realizzazione;

nel Capo III "Edilizia Residenziale Pubblica" della citata Legge Regionale, tra le misure atte a sostenere il rilancio dell'edilizia sociale, all'art. 12 co. 1 viene definito come rientrante nell'edilizia residenziale "l'albergo sociale", quale struttura residenziale in grado di fornire una sistemazione alloggiativa temporanea integrata con servizi e spazi comuni, con parametri qualitativi e prestazionali che si pongono l'obiettivo di superare l'attuale concezione di "residence per l'emergenza alloggiativa", come dimostrano alcune esperienze di eccellenza già realizzate a Torino e Milano; inoltre ai commi 3 e 4 del medesimo art. 12 della L.R. n. 21/2009 è precisato come il progetto di edilizia sociale debba essere realizzato attraverso un progetto sociale di comunità sostenibile ambientalmente e socialmente, con l'introduzione di servizi integrati all'ambiente per incrementare i parametri qualitativi e quantitativi di risultato dell'impatto sociale, attraverso dotazioni finalizzate all'istruzione, alla salute, al lavoro, alla socialità di comunità; sono altresì individuati come "gestori di edilizia residenziale" i soggetti pubblici e/o privati che, sulla base dell'espletamento di procedure ad evidenza pubblica, risultino selezionati per la gestione degli alloggi e servizi in un concetto di abitare integrato;

il Regolamento Regionale n. 18/2012, approvato, con D.G.R. n. 599/2012 modificato con Regolamento Regionale n. 2/2015 determina i criteri e le modalità per la locazione a canone calmierato degli alloggi da destinare ad edilizia residenziale sociale realizzati nell'ambito degli interventi disciplinati dall'articolo 3 ter, comma 1, lettera c) della L.R. n. 21/2009 e ss.mm.ii;

tale Regolamento individua i destinatari degli alloggi riservati alla locazione a canone calmierato sulla base del possesso di determinati requisiti, riservando altresì una percentuale degli alloggi di cui all'articolo 3 ter della L.R. 21/2009 e ss.mm.ii., a favore di particolari categorie sociali (nuclei familiari con almeno cinque persone, con la presenza di anziani oltre sessantacinquenni, con soggetti affetti da disabilità permanente non inferiore al 65%, giovani coppie sotto i 35 anni d'età, studenti universitari fuori sede, ecc.);

all'art. 11 del suddetto Regolamento si prevede che i comuni inviino annualmente alla Regione i dati sulla locazione degli alloggi riservati, unitamente a quelli previsti dall'articolo 3 ter, comma 9, della L.R. 21/2009 e successive modifiche ai fini dell'aggiornamento dell'Anagrafe degli utenti dell'edilizia residenziale sociale e della redazione della relazione annuale dell'Osservatorio regionale sulla condizione abitativa nel Lazio, prevista dall'articolo 9 bis della L.R. 12/1999;

i Comuni, secondo quanto prescritto all'art. 11 bis, sono tenuti a vigilare sulla corretta applicazione della L.R. 21/2009 e successive modifiche, del Regolamento, degli impegni assunti con l'atto d'obbligo di cui all'articolo 10 e a verificare l'adempimento, da parte dei proprietari, dell'obbligo di dare in locazione a canone calmierato la quota di alloggi destinata a edilizia residenziale sociale prevista adottando, nelle ipotesi di violazione, le sanzioni ed i conseguenti provvedimenti di autotutela;

ai sensi dell'art. 1 co. 3 del D.M. 22 aprile 2008, vengono stipulate convenzioni urbanistiche tra Roma Capitale ed operatori privati e rilasciati permessi di costruire convenzionati ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 che prevedono premialità, quali la riduzione del contributo straordinario di urbanizzazione dovuto ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PRG vigente, a fronte della destinazione di parte della SUL residenziale privata ad interventi di housing sociale;

Oltre alle disposizioni della L.R. n. 21/2009 e ss.mm.ii., sono stati approvati e convenzionati strumenti urbanistici attuativi che prevedono o una quota di SUL pubblica in cessione all'Amministrazione Capitolina da destinare ad edilizia sociale o disponibilità di quote di edilizia residenziale sociale nei comparti fondiari privati nelle varie forme previste.

Considerato che le Commissioni Capitoline VII - Patrimonio e Politiche Abitative e VIII - Urbanistica si sono riunite in forma congiunta per analizzare la tematica dell'housing sociale in data 13 ottobre 2017; 23 gennaio 2019; 30 gennaio 2019 e 3 aprile 2019;

nelle suddette riunioni è emersa, all'interno dell'organizzazione di Roma Capitale, l'assenza di una suddivisione definita e specifica delle competenze relativamente all'housing sociale e la carenza di apposite ricognizioni degli interventi realizzati e dei relativi controlli;

le Commissioni, durante il lavoro svolto, hanno più volte evidenziato l'importanza dello strumento dell'housing sociale al fine di contribuire ad arginare il fenomeno strutturale di emergenza abitativa attraverso l'immissione sul mercato immobiliare di appartamenti a canone calmierato da destinare al fabbisogno delle fasce sociali più deboli e degli studenti, ovvero ai soggetti che non hanno la possibilità di accedere ai canoni di libero mercato;

durante la Commissione del 30 gennaio 2019, i Commissari presenti hanno ravvisato l'importanza della creazione di una banca dati digitale che permetta la condivisione delle informazioni relative agli immobili destinati a housing sociale con tutte le strutture capitoline coinvolte nel monitoraggio e nella vigilanza, prevista ai sensi del R.R. n. 2/2015;

durante l'ultima Commissione congiunta che si è svolta il 3 aprile 2019, i Commissari presenti hanno ravvisato la necessità di redigere un atto di indirizzo al fine di determinare in maniera chiara e univoca le modalità di attuazione e gestione degli interventi in housing sociale;

Considerato inoltre che con la Direttiva n. 6/2017 l'Assessore all'Urbanistica, Luca Montuori, forniva agli Uffici del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica i principali indirizzi per garantire l'assolvimento da parte dell'Amministrazione degli obblighi previsti dalle normative regionali, tra cui: il censimento degli alloggi sociali; l'istituzione del registro degli interventi, compresi i titoli rilasciati per le annualità pregresse al periodo di riferimento indicato dal Regolamento (Febbraio 2013); la raccolta dei dati relativi alla presentazione delle

domande/SCIA di agibilità presso i Municipi; il controllo delle somme derivanti dalla cosiddetta monetizzazione delle superfici destinate ad housing sociale;

nel DUP 2019-2021 dell'Assessorato all'Urbanistica è stata inserita, tra gli obiettivi strategici, la ricognizione della disponibilità di aree e di edifici dismessi pubblici per la pianificazione di interventi di Edilizia Residenziale Pubblica e/o di housing sociale, oltre che il riconoscimento del diritto all'abitare attraverso strumenti diversificati come il ricorso agli alloggi sociali;

appare necessario sia operare il monitoraggio e la vigilanza dell'Housing Sociale ai sensi dell'art. 11 del R.R. n. 2/2015, sia avviare un'analoga attività di ricognizione e controllo per gli interventi di Housing Sociale afferenti ad altri strumenti urbanistici ed edilizi.

Visto che in data 3 luglio 2019, il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso, ai sensi dell'art. 49 del TUEL (D.Lgs. 267/2000), parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: C. Esposito;

che in data 20 agosto 2019, il Direttore della Direzione Politiche Abitative del Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative ha espresso, ai sensi dell'art. 49 del TUEL (D.Lgs. 267/2000), parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: S. Donati.

Dato atto che le Commissioni Capitoline Permanenti VII e VIII, nella seduta congiunta del 26 luglio 2019, hanno espresso parere favorevole sulla proposta di deliberazione in oggetto.

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, comma 2 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i..

Visto il parere favorevole dei Dirigenti responsabili del Servizio, Cinzia Esposito e Stefano Donati, espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 in ordine agli emendamenti approvati;

per i motivi espressi in narrativa

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA  
DELIBERA

di dare mandato alla Sindaca e agli Assessori competenti di:

- definire, disciplinare e attribuire alle Strutture Capitoline le competenze relative alle attività di gestione e controllo previste dal Regolamento Regionale n. 18 del 2012 in materia di housing sociale;
- realizzare, entro 60 giorni a decorrere dall'approvazione della presente deliberazione, un registro degli immobili in housing sociale, ai sensi della L.R. n. 21/2009, suddivisi territorialmente per Municipi, indicante il n° di alloggi e la rispettiva SUL, l'ubicazione, la planimetria ed ogni altra informazione o documentazione utile a rendere individuabili e monitorabili gli immobili in housing sociale. Tale registro sarà aggiornato trimestralmente e pubblicato on line sul portale di Roma Capitale;
- procedere con l'attività di ricognizione, controllo e monitoraggio sugli strumenti urbanistici ed edilizi che prevedono Housing Sociale, al fine di integrare il suddetto registro entro 120 giorni a decorrere dall'approvazione della presente deliberazione;
- prevedere per le convenzioni con operatori privati aventi interventi in housing sociale, nello schema di convenzione tipo le seguenti obbligazioni:
  1. la garanzia di contemporaneità di realizzazione, nello Stato Avanzamento Lavori, dei comparti e/o singoli edifici destinati ad housing sociale rispetto a quelli privati, analogamente a quanto previsto per le opere di urbanizzazione primaria;
  2. l'introduzione dei meccanismi sanzionatori come previsti dall'art. 11 ter del R.R. n. 2/2015, in caso di mancata ottemperanza di obblighi ed adempimenti, quali sanzioni pecuniarie a carico del proprietario dell'immobile, sino nella reiterazione delle inosservanze, all'acquisizione gratuita a favore del patrimonio comunale;
  3. il divieto di delocalizzazione degli alloggi in Housing Sociale;
  4. il divieto di monetizzazione della quota di Housing Sociale;
  5. la contabilizzazione, nei 15 anni di locazione previsti ai sensi del DGR n.599/2012 e ss.mm.ii., esclusivamente dei periodi di effettivo utilizzo;
  6. l'obbligo, per il soggetto proponente, di stipulare una "Convenzione Sociale Integrativa", inerente la regolamentazione dei meccanismi reali di gestione degli alloggi e di fruizione degli spazi comuni;
- prevedere negli atti d'obbligo subordinati al rilascio dei Permessi di Costruire ex L.R. n. 21/2009 e ss.mm.ii. almeno le seguenti obbligazioni:
  1. l'identificazione del numero, superficie e ubicazione degli alloggi destinati in Housing Sociale;
  2. l'impegno da parte dell'operatore a contabilizzare l'effettivo uso dell'alloggio;

3. Tutti gli obblighi posti a carico dell'operatore ai sensi del Regolamento, di cui R.R. n.18/2012 e ss.mm.ii;
- predisporre, da parte delle strutture capitoline competenti, uno schema tipo di Convenzione Sociale Integrativa alla Convenzione urbanistica riferita ai programmi urbanistici, da sottoscrivere prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, che disciplini le modalità di fruizione e gestione degli alloggi e dei servizi comuni orientato all'abitare integrato e che preveda una quota non inferiore al 10% a disposizione di Roma Capitale da destinare a nuclei familiari in emergenza abitativa per tutta la durata della Convenzione. Tale Convenzione Sociale Integrativa dovrà prevedere, inoltre, nell'articolato almeno le seguenti disposizioni:
    1. le modalità e i criteri per la locazione, nonché la durata dei vincoli di locazione e di eventuale alienazione degli "alloggi sociali";
    2. le modalità di gestione sociale dell'intervento legati alla costruzione di una comunità di abitanti che sia capace di sostenersi economicamente e socialmente nel tempo;
    3. la durata della convenzione sociale e il vincolo di destinazione;
    4. le tipologie abitative offerte;
    5. le modalità di assegnazione degli alloggi: verifica dei requisiti soggettivi;
    6. la determinazione del canone di locazione e revisione;
    7. gli obblighi dei destinatari e del soggetto gestore;
    8. le modalità di sperimentazione di un modello abitativo di comunità e i requisiti offerti prestazionali e qualitativi;
    9. l'identificazione dei servizi integrativi all'abitare;
  - prevedere, per la parte di housing pubblica, la destinazione di quote di unità immobiliari non inferiori al 30% a nuclei familiari in emergenza abitativa;
  - dare impulso ai dipartimenti competenti, nel redigendo nuovo Regolamento Edilizio Territoriale (RET), all'inserimento di tipologie abitative innovative per la promozione di forme dell'abitare che rispondano alle nuove esigenze di studenti, lavoratori, giovani coppie, nuclei monoparentali, favorendo la condivisione di spazi comuni attrezzati e risorse per la promozione delle comunità sociali, quali, a titolo esemplificativo, cluster, cohousing, coliving, senior cohousing, etc...;
  - predisporre nel sito ufficiale di Roma Capitale un'area dedicata al tema Housing sociale dove fornire agli utenti tutte le informazioni previste nel succitato Regolamento Regionale, quali ad esempio la promozione degli annunci degli immobili che devono essere locati in Housing sociale.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, la Vice Presidente Vicario con l'assistenza dei Consiglieri Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 23 voti favorevoli e 3 contrari.

Hanno votato a favore i Consiglieri Allegretti, Angelucci, Ardu, Bernabei, Catini, Chiossi, Coia, Di Palma, Diario, Donati, Ficcardi, Guadagno, Iorio, Montella, Pacetti, Paciocco, Seccia, Simonelli, Spampinato, Stefano, Sturni, Terranova e Zotta.

Hanno votato contro i Consiglieri Celli, De Priamo e Mussolini.

La presente deliberazione assume il n. 76.

(OMISSIS)

LA VICE PRESIDENTE VICARIO  
S. SECCIA

IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO  
M. TURCHI

## **REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dall'11 ottobre 2019 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 25 ottobre 2019.

Li, 10 ottobre 2019

SECRETARIATO GENERALE  
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina

IL DIRETTORE

F.to: S. Baldino