



Protocollo RC n. 16500/14

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DELL'8 AGOSTO 2014)

L'anno duemilaquattordici, il giorno di venerdì otto del mese di agosto, alle ore 15,15, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1 MARINO IGNAZIO ROBERTO MARIA.....	<i>Sindaco</i>	8 MARINELLI GIOVANNA.....	<i>Assessore</i>
2 NIERI LUIGI.....	<i>Vice Sindaco</i>	9 MARINO ESTELLA.....	“
3 CATTOI ALESSANDRA.....	<i>Assessore</i>	10 MASINI PAOLO.....	“
4 CAUDO GIOVANNI.....	“	11 OZZIMO DANIELE.....	“
5 CUTINI RITA.....	“	12 PANCALLI LUCA.....	“
6 IMPROTA GUIDO.....	“	13 SCOZZESE SILVIA.....	“
7 LEONORI MARTA.....	“		

Sono presenti l'On.le Sindaco e gli Assessori Caudo, Improta, Leonori, Marinelli, Marino, Masini, Ozzimo e Pancalli.

Partecipa il sottoscritto Vice Segretario Generale Dott. Luigi Maggio.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 255

Approvazione dello schema di Protocollo d'Intesa fra CDP Investimenti Sgr e Roma Capitale "per la realizzazione di un programma di social housing a Roma". Autorizzazione alla sottoscrizione.

Premesso che, nella città di Roma, da diversi anni, è forte il disagio abitativo determinato da un mercato immobiliare sempre più selettivo con una difficoltà di accesso alla casa per un numero sempre crescente di famiglie;

Che, pertanto, l'Amministrazione Comunale al fine di sostenere le famiglie in situazione di disagio abitativo, ha deciso di avviare un programma di social housing, sostenendo forme di edilizia abitativa di supporto mediante intervento pubblico;

Che, in particolare, si intende incrementare l'offerta di "alloggi sociali" intesi ai sensi dell'art. 1, commi 2 e 3, del D.M. 22 aprile 2008, come "l'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 ..."; alloggi che potranno essere realizzati o recuperati da operatori sia pubblici che privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche;

Che, peraltro, la suddetta situazione emergenziale, riscontrabile su tutto il territorio nazionale, ha spinto all'elaborazione del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa (PNEA) definito all'art. 11 della legge n. 133 del 2008;

Che il Piano Nazionale di Edilizia Abitativa per incrementare l'offerta di alloggi per le categorie svantaggiate prevede la "costituzione di fondi immobiliari destinati alla valorizzazione e all'incremento dell'offerta abitativa, ovvero alla promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi e con la partecipazione di altri soggetti pubblici o privati, articolati anche in un sistema integrato nazionale e locale, per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale";

Che il DPCM del 16 luglio 2009 (Piano Nazionale di Edilizia Abitativa) all'art. 11 definisce il quadro normativo ed operativo dei Fondi Nazionali nell'ambito del Sistema Integrato dei Fondi Immobiliari (SIF);

Che, le "Linee programmatiche del Sindaco per il mandato 2013/2018", approvate con DAC n. 66/2013, hanno previsto, in particolare, di "aumentare nei prossimi cinque anni l'offerta di alloggi sia attraverso un immediato intervento straordinario, sia con iniziative di carattere ordinario... attraverso l'ottimizzazione del patrimonio esistente;

Che, in attuazione di tale indirizzo, con DAC n. 32 del 9 luglio 2014, sono state adottate le varianti relative a 10 Piani di Zona del II P.E.E.P. precedenti alla D.C.C. 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;

Che, con il suddetto aumento della capacità edificatoria delle aree di proprietà comunale, sono state create le condizioni per realizzare nuovi interventi di social housing;

Che, tuttavia, non disponendo di risorse finanziarie sufficienti per la realizzazione diretta di interventi di social housing sugli immobili, Roma Capitale valuta con interesse la possibilità di procedere all'assegnazione degli immobili a soggetti privati interessati e in grado di compartecipare alla realizzazione degli stessi, tra cui può essere ricompreso un fondo immobiliare locale, operante nell'ambito del Sistema Integrato dei Fondi (SIF), di cui all'art. 11 del DPCM 16 luglio 2009;

Che, coerentemente con la propria natura pubblica, Roma Capitale intende avviare un processo di assegnazione di immobili che, da un lato, assicuri il rispetto dei principi di trasparenza e concorrenzialità e, dall'altro, precostituisca le condizioni per la più efficace finalizzazione del Programma di social housing;

Che CDPI Sgr, partecipata in misura maggioritaria da Cassa Depositi e Prestiti S.p.A., ha istituito e gestisce il fondo immobiliare, riservato a investitori qualificati, denominato FIA – Fondo Investimenti per l'Abitare, sottoscritto per un importo complessivo di oltre 2 miliardi di Euro, dalla stessa Cassa Depositi e Prestiti S.p.A., da alcuni investitori istituzionali e dal Ministero per le Infrastrutture e i Trasporti;

Che il FIA è l'unico Fondo Nazionale operante nell'ambito del Sistema Integrato dei Fondi al quale, all'esito di una gara pubblica bandita dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, sono state assegnate le risorse pubbliche indicate dal citato art. 11 del DPCM 16 luglio 2009;

Che il FIA opera con la finalità di incrementare sul territorio italiano l'offerta di alloggi sociali per la locazione a canoni calmierati e la vendita a prezzi convenzionati (alloggi sociali come definiti all'art. 1 comma 3 del D.M. del 22 aprile 2008);

Che il FIA opera, altresì, ordinariamente attraverso la partecipazione, entro il limite massimo dell'80%, a fondi comuni d'investimento immobiliari operanti a livello locale e gestiti da altre società di gestione del risparmio, individuate da CDPI Sgr sulla base di un'apposita istruttoria che tiene conto sia delle caratteristiche oggettive delle iniziative che delle caratteristiche soggettive delle Sgr;

Che le risorse del FIA, oggi preallocate per 1,16 miliardi di Euro, sono investite con attese di rendimento calmierato;

Che il periodo di investimento del FIA termina il 31 dicembre 2015, mentre le relative sottoscrizioni effettuate potranno essere richiamate fino al 31 dicembre 2017;

Che, CDPI Sgr, per conto del FIA, ha avviato la valutazione di progetti sul territorio, di provenienza pubblica e privata, riguardanti:

- a) riuso per social housing di immobili non residenziali dismessi;
- b) nuovi sviluppi a destinazione social housing e servizi;
- c) riconversione in alloggi per studenti di immobili di soggetti pubblici ubicati in prossimità dei principali poli universitari;
- d) acquisizione di immobili residenziali invenduti da convertire in alloggi sociali in locazione;

Che, in relazione a quanto precede, CDPI Sgr, nell'ambito della funzione attribuita dal quadro normativo vigente al FIA, ritiene opportuno svolgere un ruolo di stimolo e di sollecitazione ai fini dell'attuazione delle iniziative di social housing, anche attraverso la realizzazione diretta di analisi di prefattibilità, per un più rapido ed efficace impiego delle risorse residue (circa 870 milioni di Euro) di cui il FIA è dotato e per il raggiungimento degli obiettivi di incremento degli alloggi sociali indicati dal legislatore, soprattutto nelle città a maggiore tensione abitativa, tra cui Roma;

Che nell'ambito del SIF e, in particolare, dei fondi locali operanti nel territorio di Roma Capitale, CDPI Sgr fino a oggi ha assunto, per conto del FIA, deliberazioni d'investimento in 3 Fondi locali:

- 1) Fondo SH Roma, promosso da Fabrica Sgr, dedicato all'incremento dell'offerta di alloggi sociali nella città di Roma; i progetti deliberati prevedono la realizzazione di oltre 300 alloggi sociali in affitto a canone calmierato, in attuazione dell'art. 3ter della L.R. n. 21/2009 e ss.mm.ii., in corso di revisione normativa; il fondo SH Roma, proprio in relazione a tale quadro normativo in evoluzione, non ha ancora avviato la sua operatività;
- 2) Fondo Housing Cooperativo Roma, promosso da Polaris Sgr su iniziativa di cooperative di abitanti associate a Legacoop Abitanti, dedicato all'incremento dell'offerta di alloggi sociali nella città di Roma e nei Comuni della Regione Lazio; i progetti deliberati, di cui 10 ubicati in Piani di Zona di Roma, per oltre 380 alloggi sociali in locazione, potranno essere conferiti nel fondo Housing Cooperativo Roma – che ad oggi non ha ancora avviato la sua operatività – anche a seguito dell'autorizzazione da parte di Roma Capitale al perfezionamento o integrazione delle convenzioni per il subentro del fondo alle cooperative promotrici, nonché a seguito della definizione da parte di Roma Capitale di alcuni “prezzi massimi di cessione” e dei relativi canoni di locazione; il Fondo Housing Cooperativo Roma ha, inoltre, avviato la valutazione per l'acquisizione di ulteriori progetti;
- 3) Fondo Erasmo, promosso e gestito da Fabrica Sgr, dedicato all'incremento dell'offerta di alloggi sociali per studenti universitari; il fondo Erasmo opera su tutto il territorio nazionale e ha avviato un'intensa attività di scouting anche sul territorio della città di Roma che rappresenta uno dei principali target di interesse;

Considerato che, Roma Capitale si dichiara disponibile, nel rispetto delle proprie competenze e delle norme e delle procedure amministrative vigenti, ad avviare tutte le iniziative necessarie per promuovere il perfezionamento degli atti propedeutici alla realizzazione e alla gestione degli interventi;

Che i fondi locali sopra menzionati e, più in generale, i fondi operanti nell'ambito del SIF possono realizzare le proprie finalità di incremento dell'offerta di alloggi sociali acquisendo immobili o aree di proprietà pubblica sui quali realizzare e gestire gli interventi di social housing;

Che, con riferimento agli Immobili, CDPI Sgr si impegna a procedere all'Analisi preliminare di eligibilità e prefattibilità ed a sottoporre tale analisi a Roma Capitale che potrà decidere di confermare o meno la volontà di inserire detti immobili nel percorso

individuato dal presente protocollo. Tale documento potrà eventualmente contenere l'indicazione del Fondo locale e della relativa Sgr, che, in caso di riscontro positivo da parte di Roma Capitale, procederà, nel rispetto della propria autonomia, a redigere lo Studio di fattibilità finale da sottoporre a Roma Capitale ed eventualmente a formulare un impegno preliminare nei termini indicati nel successivo articolato;

Che Roma Capitale ha interesse a sviluppare il proprio Programma di social housing con la partecipazione finanziaria del FIA e di acquisire l'eventuale Studio di fattibilità redatto dalla Sgr locale, anche ai fini del successivo espletamento di una procedura a evidenza pubblica;

Che CDPI Sgr ha interesse a svolgere l'Analisi di prefattibilità del Programma in quanto rappresenta un'opportunità d'investimento delle risorse del FIA in un ambito territoriale caratterizzato da un rilevante disagio abitativo;

Che Roma Capitale e CDPI Sgr intendono realizzare programmi sostenibili dal punto di vista sociale, ambientale ed energetico e privilegiano interventi di recupero urbanistico ed edilizio di aree urbane e la valorizzazione di patrimoni immobiliari dismessi o in via di dismissione;

Che Roma Capitale e CDPI Sgr intendono, inoltre, sviluppare programmi coerenti con le politiche abitative della Regione Lazio e, pertanto, potranno candidarsi a ricevere eventuali agevolazioni e contributi dalla stessa erogati;

Che sulla base di tutto quanto premesso, Roma Capitale e CDPI Sgr intendono sottoscrivere il presente Protocollo d'Intesa, allegato e parte integrante del presente provvedimento, finalizzato a definire il percorso attuativo e i reciproci diritti e obblighi relativi alle modalità di collaborazione tra le parti, ai fini della più efficace attivazione di iniziative di social housing da realizzare sulle aree e immobili di proprietà di Roma Capitale purché eligibili ai fini del social housing e degli investimenti del FIA;

Visti:

- la legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche ed integrazioni;
- il Testo Unico in materia di Ordinamento degli Enti Locali di cui al D.Lgs. n. 267/2000;
- D.M. 22 aprile 2008;
- la deliberazione Giunta Regionale Lazio 1° dicembre 1987, n. 7387 di approvazione del II P.E.E.P;
- la deliberazione di Consiglio Comunale 1° marzo 2010, n. 23 di approvazione del “Piano Casa” del Comune di Roma;

Considerato, altresì che in data 6 agosto 2014 il Dirigente della U.O. Riquilificazione di Ambito urbano e riuso del patrimonio pubblico ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: M. Geusa”;

Preso atto che, in data 6 agosto 2014 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato – ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, c. 1 lett. i) e j) del Regolamento Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti – la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: A. Graziano;

Che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, di cui all'art. 97 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

Per tutte le premesse e le motivazioni sopra esposte

LA GIUNTA CAPITOLINA

DELIBERA

- a) di approvare lo schema di Protocollo di Intesa fra CDP Investimenti Sgr e Roma Capitale “per la realizzazione di un programma di social housing a Roma”, che si allega come parte integrante del presente provvedimento;
- b) di dare mandato all'Assessore preposto alla Trasformazione Urbana affinché provveda tramite gli Uffici competenti del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica ad attivare i procedimenti necessari.

PROTOCOLLO D'INTESA

TRA CDP INVESTIMENTI SGR E ROMA CAPITALE PER LA REALIZZAZIONE DI UN PROGRAMMA DI SOCIAL HOUSING A ROMA

CDP Investimenti Sgr, (di seguito **CDPI Sgr**), con sede in Roma, Via Goito n. 4, rappresentata da [•], in nome e per conto del fondo comune di investimento immobiliare nazionale denominato "Fondo Investimenti per l'Abitare" (di seguito, "**FIA**"),

e

Roma Capitale, con sede in [•], Via [•], in persona del suo legale rappresentante *pro tempore* [•],

(di seguito anche le **Parti**);

PREMESSO

- che Roma Capitale considera importante promuovere sul proprio territorio interventi di supporto all'edilizia residenziale sociale che comprende diverse tipologie di convenzionamento edilizio, tutte finalizzate alla riduzione del disagio abitativo, quali (i) alloggi per situazioni di emergenza abitativa e alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa (alloggi sociali come definiti dall'art. 1 comma 2 del DM del 22 aprile 2008), nonché (ii) alloggi di edilizia residenziale agevolata per l'affitto con vincolo di locazione a medio termine, a canone concordato o calmierato, alloggi per la locazione temporanea con patto di futura vendita e alloggi di edilizia convenzionata per la vendita (**social housing**);
- che Roma Capitale dispone di aree edificabili e di immobili da ristrutturare potenzialmente idonei a realizzare interventi di social housing (di seguito gli **Immobili**), non suscettibili di altra e più proficua valorizzazione;
- che, in tale prospettiva, Roma Capitale ha individuato, in via preliminare, i diritti edificatori pubblici da assegnare della Centralità Massimina e di Santa Palomba, meglio individuati in allegato 1;
- che Roma Capitale, non disponendo di risorse finanziarie sufficienti per la realizzazione diretta di interventi di social housing sugli Immobili (di seguito il **Programma di social housing**) valuta con interesse la possibilità di procedere all'assegnazione degli Immobili a soggetti privati interessati e in grado di compartecipare alla realizzazione degli stessi, tra cui può essere ricompreso un fondo immobiliare locale (di seguito **Fondo locale**) operante nell'ambito del Sistema Integrato dei Fondi (di seguito **SIF**), di cui all'art 11 del DPCM 16 luglio 2009;
- che Roma Capitale, coerentemente con la propria natura pubblica, intende assegnare gli Immobili sopra indicati attraverso un processo che, da un lato, assicuri il rispetto dei principi di trasparenza e concorrenzialità e, dall'altro, precostituisca le condizioni per la più efficace finalizzazione del Programma di social housing;
- che Roma Capitale potrà indicare anche altri immobili o aree appartenenti ad altri soggetti pubblici e suscettibili di essere utilizzati per programmi di housing sociale, con cui CDPI potrà eventualmente interloquire per verificare la possibilità di attuare possibili forme di collaborazione;

- che CDPI Sgr, partecipata in misura maggioritaria da Cassa Depositi e Prestiti S.p.A., ha istituito e gestisce il fondo immobiliare, riservato a investitori qualificati, denominato FIA - Fondo Investimenti per l’Abitare, sottoscritto per un importo complessivo di oltre 2 miliardi di Euro, dalla stessa Cassa Depositi e Prestiti S.p.A., da alcuni investitori istituzionali e dal Ministero per le Infrastrutture e i Trasporti;
- che il FIA è l’unico Fondo Nazionale operante nell’ambito del Sistema Integrato dei Fondi al quale, all’esito di una gara pubblica bandita dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, sono state assegnate le risorse pubbliche indicate dal citato art. 11 del DPCM 16 luglio 2009;
- che il FIA opera con la finalità di incrementare sul territorio italiano l’offerta di alloggi sociali per la locazione a canoni calmierati e la vendita a prezzi convenzionati (alloggi sociali come definiti all’art. 1 comma 3 del DM del 22 aprile 2008);
- che il FIA opera ordinariamente attraverso la partecipazione, entro il limite massimo dell’80%, a fondi comuni d’investimento immobiliari operanti a livello locale e gestiti da altre società di gestione del risparmio (di seguito **Sgr**), individuate da CDPI Sgr sulla base di un’apposita istruttoria che tiene conto sia delle caratteristiche oggettive delle iniziative che delle caratteristiche soggettive delle Sgr;
- che le risorse del FIA, oggi preallocate per 1,16 miliardi di Euro, sono investite con attese di rendimento calmierato;
- che il periodo di investimento del FIA termina il 31 dicembre 2015, mentre le relative sottoscrizioni effettuate potranno essere richiamate fino al 31 dicembre 2017;
- che, in relazione a quanto precede, CDPI Sgr, nell’ambito della funzione attribuita dal quadro normativo vigente al FIA, ritiene opportuno svolgere un ruolo di stimolo e di sollecitazione ai fini dell’attuazione delle iniziative di social housing, anche attraverso la realizzazione diretta di analisi di prefattibilità, per un più rapido ed efficace impiego delle risorse residue (circa 870 milioni di Euro) di cui il FIA è dotato e per il raggiungimento degli obiettivi di incremento degli alloggi sociali indicati dal legislatore, soprattutto nelle città a maggiore tensione abitativa, tra cui Roma;
- che nell’ambito del SIF e, in particolare, dei fondi locali operanti nel territorio di Roma Capitale, CDPI Sgr fino a oggi ha assunto, per conto del FIA, delibere d’investimento in 3 Fondi locali:
 - 1) Fondo SH Roma, promosso da Fabrica Sgr, dedicato all’incremento dell’offerta di alloggi sociali nella città di Roma; i progetti deliberati prevedono la realizzazione di oltre 300 alloggi sociali in affitto a canone calmierato, in attuazione dell’art. 3ter della LR 21/2009 e ss.mm.ii., in corso di revisione normativa; il fondo SH Roma, proprio in relazione a tale quadro normativo in evoluzione, non ha ancora avviato la sua operatività;
 - 2) Fondo Housing Cooperativo Roma, promosso da Polaris Sgr su iniziativa di cooperative di abitanti associate a Legacoop Abitanti, dedicato all’incremento dell’offerta di alloggi sociali nella città di Roma e nei Comuni della Regione Lazio; i progetti deliberati, di cui 10 ubicati in Piani di Zona di Roma, per oltre 380 alloggi sociali in locazione, potranno essere conferiti nel fondo Housing Cooperativo Roma – che ad oggi non ha ancora avviato la sua operatività – anche a seguito dell’autorizzazione da parte di Roma Capitale al perfezionamento o integrazione delle convenzioni per il subentro del fondo alle cooperative promotrici, nonché a seguito della definizione da parte di Roma Capitale di alcuni “prezzi massimi di cessione” e dei relativi canoni di locazione; il fondo Housing Cooperativo Roma ha, inoltre, avviato la valutazione per l’acquisizione di ulteriori progetti;
 - 3) Fondo Erasmo, promosso e gestito da Fabrica Sgr, dedicato all’incremento

dell'offerta di alloggi sociali per studenti universitari; il fondo Erasmo opera su tutto il territorio nazionale e ha avviato un'intensa attività di scouting anche sul territorio della città di Roma che rappresenta uno dei principali target di interesse;

- che, con riferimento ai punti 1), 2) e 3), Roma Capitale si dichiara disponibile a fare quanto in suo potere, sulla base delle proprie competenze e nel rispetto delle norme e delle procedure amministrative vigenti, per promuovere il perfezionamento degli atti propedeutici alla realizzazione e alla gestione degli interventi;
- che, inoltre, CDPI Sgr, per conto del FIA, ha avviato la valutazione di ulteriori progetti sul territorio, di provenienza pubblica e privata, riguardanti:
 - a) riuso per social housing di immobili non residenziali dismessi;
 - b) nuovi sviluppi a destinazione social housing e servizi;
 - c) riconversione in alloggi per studenti di immobili di soggetti pubblici ubicati in prossimità dei principali poli universitari;
 - d) acquisizione di immobili residenziali invenduti da convertire in alloggi sociali in locazione;
- che, con riferimento ai progetti del SIF ricadenti nel proprio territorio, di cui ai punti da a) a d), Roma Capitale si dichiara disponibile a fare quanto in suo potere, sulla base delle proprie competenze e nel rispetto delle norme e delle procedure amministrative vigenti, per promuovere la realizzazione e la gestione degli interventi;
- che i fondi locali sopra menzionati e, più in generale, i fondi operanti nell'ambito del SIF possono realizzare le proprie finalità di incremento dell'offerta di alloggi sociali acquisendo immobili o aree di proprietà pubblica sui quali realizzare e gestire gli interventi di social housing;
- che, con riferimento agli Immobili, CDPI Sgr si impegna a procedere all'Analisi preliminare di eleggibilità e prefattibilità e a sottoporre tale analisi a Roma Capitale che potrà decidere di confermare o meno la volontà di inserire detti immobili nel percorso individuato dal presente protocollo. Tale documento potrà eventualmente contenere l'indicazione del Fondo locale e della relativa Sgr (di seguito **Sgr locale**), che, in caso di riscontro positivo da parte di Roma Capitale, procederà, nel rispetto della propria autonomia, a redigere lo Studio di fattibilità finale da sottoporre a Roma Capitale ed eventualmente a formulare un impegno preliminare nei termini indicati nel successivo articolato;
- che Roma Capitale ha interesse a sviluppare il proprio Programma di social housing con la partecipazione finanziaria del FIA e di acquisire l'eventuale Studio di fattibilità redatto dalla Sgr locale, anche ai fini del successivo espletamento di una procedura a evidenza pubblica;
- che CDPI Sgr ha interesse a svolgere l'Analisi di prefattibilità del Programma in quanto rappresenta un'opportunità d'investimento delle risorse del FIA in un ambito territoriale caratterizzato da un rilevante disagio abitativo;
- che Roma Capitale e CDPI Sgr intendono realizzare programmi sostenibili dal punto di vista sociale, ambientale ed energetico e privilegiano interventi di recupero urbanistico ed edilizio di aree urbane e la valorizzazione di patrimoni immobiliari dismessi o in via di dismissione;
- che Roma Capitale e CDPI Sgr intendono realizzare programmi coerenti con le politiche abitative della Regione Lazio e, pertanto, potranno candidarsi a ricevere eventuali agevolazioni e contributi dalla stessa erogati;
- che sulla base di tutto quanto premesso, Roma Capitale e CDPI Sgr intendono sottoscrivere il presente Protocollo d'intesa finalizzato a definire il percorso attuativo e i reciproci diritti e obblighi relativi alle modalità di collaborazione tra le Parti, ai fini della

più efficace attivazione di iniziative di social housing da realizzare sulle aree e immobili di proprietà di Roma Capitale purché eligibili ai fini del social housing e degli investimenti del FIA;

Viste

- la delibera del Consiglio di Amministrazione di CDPI Sgr del [•], con la quale sono stati conferiti i poteri per la stipula del presente Protocollo;
- la delibera del [•] di Roma Capitale [•] n. [•] del [•], con la quale sono stati conferiti i poteri per la stipula del presente Protocollo;

TUTTO CIÒ PREMESSO

da considerare parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti convengono quanto segue:

Articolo 1

Oggetto

Il presente Protocollo ha per oggetto la disciplina delle forme di collaborazione tra Roma Capitale e CDPI Sgr per la verifica di fattibilità e l'eventuale attuazione di un Programma di social housing da realizzare su immobili di proprietà o nella disponibilità del Comune, tramite un Fondo locale operante nell'ambito del SIF.

Articolo 2

Individuazione di aree e immobili di proprietà di Roma Capitale e verifica documentale di CDPI Sgr

Roma Capitale e CDPI Sgr collaboreranno per individuare le aree e gli immobili di proprietà di Roma Capitale potenzialmente eligibili per il Programma di social housing, tra i quali, fin d'ora, Roma Capitale indica i diritti edificatori pubblici da assegnare della Centralità Massimina e di Santa Palomba, meglio individuati in allegato 1. Roma Capitale metterà a disposizione di CDPI Sgr tutta la documentazione in suo possesso relativa allo stato di fatto e di occupazione, al censimento, alla situazione catastale, urbanistica, edilizia e amministrativa degli immobili di sua proprietà.

CDPI Sgr, nei [•] giorni successivi, procederà all'esame della documentazione trasmessa e potrà richiedere a Roma Capitale chiarimenti e integrazioni.

Articolo 3

Studio di fattibilità su aree e immobili di proprietà di Roma Capitale

A seguito del completamento dell'attività di verifica documentale di cui all'articolo 2 e anche in relazione agli esiti di tale verifica, CDPI Sgr, nei [•] giorni successivi, valuterà, nell'ambito della propria autonomia gestionale e senza alcun vincolo, la possibilità di procedere alla redazione di un'Analisi di prefattibilità relativamente a uno/a o più immobili e/o aree, ai fini dell'attuazione di iniziative di social housing.

Tale eventuale disponibilità dovrà essere formalmente comunicata a Roma Capitale che, nei [•] giorni successivi a tale comunicazione, dovrà fornire il proprio riscontro.

Ai fini dell'invio delle comunicazioni di cui ai precedenti commi, che potranno avvenire anche tramite e-mail, le Parti indicano fin d'ora i seguenti soggetti che saranno legittimati a procedervi:

- per CDPI Sgr [•],
- per Roma Capitale [•].

In caso di riscontro positivo, CDPI Sgr procederà alla redazione dell'Analisi di prefattibilità che dovrà essere consegnata a Roma Capitale entro [*] giorni dal riscontro positivo di Roma Capitale.

Nell'Analisi di prefattibilità saranno individuate le iniziative potenzialmente idonee a essere attuate tramite un Fondo locale operante nell'ambito del SIF, con l'eventuale indicazione delle condizioni preliminari da soddisfare ai fini di tale attuazione.

CDPI Sgr, in sede di Analisi Preliminare o in un documento separato, si riserva la facoltà di indicare, tra le Sgr già operanti nel SIF, la Sgr locale che, attraverso un Fondo locale, procederà alla redazione di uno Studio di fattibilità.

La Sgr locale eventualmente indicata procederà alla redazione dello Studio di fattibilità. Lo Studio di fattibilità dovrà contenere almeno una soluzione progettuale, redatta a livello di studio preliminare, per ciascun immobile ritenuto idoneo, il relativo concept e mix sociale e un piano economico – finanziario di massima. La Sgr locale procederà alla redazione dello Studio di fattibilità a sua cura e spese e alla successiva consegna a Roma Capitale, da effettuare entro [*] giorni dal riscontro positivo di Roma Capitale. Roma Capitale, nei successivi [*] giorni, valuterà se procedere all'espletamento della procedura a evidenza pubblica di cui al successivo articolo 4, sulla base dello Studio di fattibilità presentato. Qualora, a seguito di detta valutazione, Roma Capitale non intenda procedere ai sensi del successivo articolo 4, lo Studio di fattibilità verrà restituito alla Sgr locale, che ne rimarrà esclusiva proprietaria.

Contestualmente alla consegna dello Studio di fattibilità, la Sgr locale assumerà, per conto del Fondo locale, nei confronti di Roma Capitale, sulla base delle proprie autonome valutazioni, un impegno preliminare a realizzare, sulle aree e/o gli immobili considerati, gli interventi di social housing, nel caso la procedura di cui al successivo articolo 4 abbia esito negativo. A tale fine, la Sgr locale, prima di assumere l'impegno preliminare di cui sopra, dovrà acquisire da CDPI Sgr una delibera d'investimento del FIA nel Fondo locale, nella misura definita dallo Studio di fattibilità medesimo.

L'impegno preliminare potrà essere corredato di condizioni accessorie specificamente indicate.

Nel caso in cui Roma Capitale non proceda all'espletamento della procedura di cui al successivo articolo 4 entro [*] giorni, l'impegno preliminare perderà ogni efficacia e lo Studio di fattibilità rimarrà di proprietà intellettuale della Sgr locale stessa, quale soggetto che ne ha promosso e curato la predisposizione.

Analogamente, sia in caso di esito negativo che di esito positivo della procedura di cui al successivo articolo 4, nulla sarà dovuto alla Sgr locale in relazione ai costi sostenuti per la redazione dello Studio di fattibilità.

Articolo 4

Procedura a evidenza pubblica su aree e immobili di proprietà di Roma Capitale

Fatte le proprie autonome e indipendenti valutazioni, anche sulla scorta delle risultanze dello Studio di fattibilità di cui all'art. 3, Roma Capitale potrà procedere all'espletamento di una procedura per l'assegnazione degli immobili e/o aree destinate all'attuazione del Programma di social housing. Tale procedura dovrà svolgersi nell'integrale rispetto dei principi di evidenza pubblica, sulla base dello Studio di fattibilità presentato dalla Sgr locale.

In tal caso, negli atti della procedura dovrà essere esplicitamente indicato: a) il ruolo svolto da CDPI Sgr e dalla Sgr locale nella procedura; b) l'impegno preliminare della Sgr locale contenuto nello Studio di fattibilità a realizzare il Programma di social housing tramite il Fondo locale, con le modalità descritte nello Studio di fattibilità medesimo, nel caso la procedura svolta da Roma Capitale abbia esito negativo; c) in caso di gara con esito negativo, la facoltà di Roma Capitale di concludere la negoziazione con la Sgr locale che

ha assunto l'impegno preliminare di cui sopra e della verifica del puntuale avveramento delle condizioni eventualmente indicate in sede di impegno preliminare.

Roma Capitale resta esclusivo responsabile delle modalità di svolgimento della procedura di cui al presente articolo e, in particolare, del rispetto dei principi di evidenza pubblica cui la stessa deve uniformarsi. A tale ultimo fine, Roma Capitale è obbligata a dare adeguata pubblicità della procedura che intende espletare e dovrà comunque procedere alla pubblicazione del relativo Avviso di indizione della procedura almeno su un quotidiano a diffusione nazionale e su un quotidiano a diffusione locale.

Inoltre, sempre ai fini di dare attuazione ai principi di evidenza pubblica, Roma Capitale si obbliga a prevedere, nell'ambito della suddetta procedura, un termine di presentazione delle offerte non inferiore a 90 giorni dalla data di pubblicazione dell'Avviso di indizione.

Articolo 5 Confidenzialità

Roma Capitale e CDPI Sgr si impegnano reciprocamente a non divulgare a terzi le informazioni e i documenti relativi all'attività di cui sopra, salvo esplicito accordo e unicamente nei limiti necessari per lo svolgimento delle attività di cui al presente Protocollo ovvero per ordine dell'Autorità amministrativa o giudiziaria.

In proposito, le Parti assumono un impegno di confidenzialità reciproco, come d'uso per analoghi rapporti di collaborazione operativa.

Articolo 6 Trattamento fiscale

Il presente Protocollo è soggetto all'imposta di registro solo in caso d'uso ai sensi dell'art. 1.1 a) della Tariffa - Parte Seconda del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.

Allegati:

1.

Roma,

Roma Capitale

CDP Investimenti Sgr S.p.A.

L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, il suesteso 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
Ignazio R. Marino

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
L. Maggio

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
dell' **8 agosto 2014**.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....