



DIPARTIMENTO VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO E POLITICHE ABITATIVE
Proposta di deliberazione che si sottopone all'approvazione della Assemblea Capitolina

OGGETTO:	Prot. QC/2023/0029696 Approvazione del Documento di indirizzo denominato "Piano strategico per il diritto all'abitare del 10/05/2023" 2023-2026"		
<p align="center">Assessore al Patrimonio e alle Politiche Abitative Andrea Tobia Zevi</p> <hr/> <p align="center">Parere ai sensi dell'art. 30, comma 1, lettera i) e j) del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi Direttore del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative Tommaso Antonucci</p> <hr/>			
Pareri resi ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. del 18/8/2000, n. 267		Attestazione avvenuta assistenza giuridico-amministrativa ai sensi dell'art. 97, comma 2, del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267	
Parere Ufficio Proponente	Parere della Ragioneria Generale		
Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 si esprime parere favorevole in merito alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto	Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 si esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto		
Il Direttore della Direzione Tommaso Antonucci <hr/>	Il Ragioniere Generale Marco Iacobucci <hr/> Il Vice Segretario Generale Vicario Gianluca Viggiano <hr/> Il Segretario Generale Pietro Paolo Mileti <hr/>		

Premesso che:

- Roma Capitale promuove politiche per assicurare a tutti gli abitanti del territorio cittadino il diritto all'abitare, come manifestazione dei principi di dignità della persona e di uguaglianza formale e sostanziale, sanciti dagli articoli 2 e 3 della Costituzione;
- per garantire il diritto all'abitare, Roma Capitale è impegnata, secondo i principi della Carta sociale europea, a favorire l'accesso a un'abitazione con standard minimi, eliminare le situazioni di disagio abitativo e rendere il costo dell'abitazione accessibile alle persone che non dispongono di risorse sufficienti;
- come sancito dalla giurisprudenza costituzionale, la casa costituisce un bene primario per l'individuo, sussistendo un obbligo generale da parte della comunità di evitare che le persone si trovino in situazione di precarietà abitativa, fino a perdere il loro alloggio;
- numerosi provvedimenti legislativi, statali e regionali, prevedono strumenti e misure per contrastare la precarietà abitativa;

Preso atto che:

- ai sensi dell'articolo 2 della legge della Regione Lazio 6 agosto 1999, n. 12, la Regione e gli enti preposti alla costruzione e alla gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica esercitano le proprie funzioni nel rispetto dei seguenti principi:
 - a) garantire la finalità dell'edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa per i nuclei familiari in condizioni disagiate, agevolando il normale svolgimento del mercato delle locazioni;
 - b) favorire lo studio delle situazioni di degrado urbanistico-edilizio al fine di attuare interventi mirati di recupero edilizio;
 - c) promuovere nuove forme di incentivazione per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica, al fine di ottenere l'ottimale utilizzo delle risorse finanziarie disponibili;
 - d) garantire la riqualificazione, l'integrazione e l'incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa;
 - e) favorire lo sviluppo di tecnologie innovative che consentano un incremento della qualità degli alloggi;
 - f) garantire trasparenza sia nelle assegnazioni che nella gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa;
- con deliberazione n. 18 del 15 gennaio 2014 la Giunta Regionale ha approvato il Piano straordinario per l'emergenza abitativa nel Lazio prevedendo, nelle more, uno specifico Programma per l'emergenza abitativa per Roma Capitale da attuare, tra l'altro, mediante:
 - interventi di recupero e autorecupero del patrimonio immobiliare pubblico, nonché acquisizione e/o recupero di immobili privati sul libero mercato a prezzi calmierati;
 - le risorse finanziarie reperite tra le residue competenze di cui al "Fondo Globale Regioni Edilizia Sovvenzionata" (ex Gesca);
- il Programma per l'emergenza abitativa di Roma Capitale di cui alla citata D.G.R. n. 18/2014 è destinato alle seguenti categorie di soggetti:
 - nuclei familiari inseriti nella graduatoria per l'assegnazione di alloggi di E.R.P. di Roma Capitale sulla base dei bandi generali anno 2000 e anno 2012 e ancora in attesa di assegnazione
 - nuclei familiari che alloggiano presso i Centri di Assistenza Abitativa Temporanea (CAAT) di Roma Capitale alla data del 31 dicembre 2013;
 - nuclei familiari che vivono in immobili pubblici o privati impropriamente adibiti ad abitazione alla data del 31 dicembre 2013 di cui all'Allegato D della deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 110 del 15 marzo 2016;
- con la memoria della Giunta Capitolina n. 24 del 30 giugno 2015 è stato individuato un elenco di immobili da destinare a interventi di recupero;

Preso inoltre atto che:

- con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 163 del 6-7 agosto 1998 è stato previsto un intervento socio-assistenziale finalizzato al sostegno del nucleo familiare per il superamento dell'emergenza abitativa, erogato esclusivamente a favore dei nuclei familiari che versano in gravi e accertate condizioni psico-socio-economiche per eventi particolari:

- a) eventi calamitosi e catastrofici;
- b) sgomberi per motivi di sicurezza, disposti dalla competente autorità;
- c) sgomberi per demolizioni su aree destinate a opere o servizi pubblici;
- d) rilascio di alloggi a seguito di provvedimenti di sfratto;

- la deliberazione della Giunta Capitolina n. 150 del 22 maggio 2014 ha istituito il "buono casa", come misura di sostegno destinata ai nuclei ospitati nei Centri di Assistenza Abitativa Temporanea, per favorire la dimissione di questi ultimi;

- la deliberazione della Giunta Capitolina n. 220 del 17 settembre 2021 ha previsto le modalità per la presentazione delle domande di accesso ai fondi per la morosità incolpevole;

Ricordato che nell'ambito delle politiche abitative intervengono più soggetti, e in particolare Roma Capitale, le sue società *in house* Risorse per Roma s.p.a. e Aequa Roma s.p.a., la Regione Lazio e l'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica (ATER) del Comune di Roma, che in funzione delle rispettive competenze istituzionali concorrono alle diverse azioni necessarie per garantire il soddisfacimento dei bisogni abitativi cui sono preposti;

Ritenuto che:

- l'Amministrazione intende realizzare un insieme coordinato di interventi tesi ad affrontare le croniche criticità delle politiche abitative nella città di Roma, con uno stanziamento iniziale di 220 milioni di euro relativo all'annualità 2022, avendo come obiettivo di arrivare a un potenziale investimento complessivo fino al triplo nel prossimo triennio;- per ampliare lo stock immobiliare da destinare all'edilizia residenziale pubblica è previsto l'acquisto di nuovi alloggi, a seguito di interlocuzioni con proprietari pubblici e privati, attività già intrapresa con l'acquisto di 120 alloggi dell'INPS da destinare a ERP;

- l'Amministrazione intende rilanciare le attività di recupero del patrimonio immobiliare esistente e di autorecupero, al fine di realizzare interventi da destinare all'edilizia residenziale pubblica con un impatto limitato in termini di consumo di suolo e effetti positivi sulle realtà territoriali, tanto in termini di coesione sociale che di rigenerazione urbana;

- l'assegnazione degli alloggi ERP non deve essere vista come l'unica risposta possibile alle situazioni di disagio abitativo, in essere o potenziali, poiché esse devono essere affrontate tramite una nuova misura di welfare che, sostituendo quelle attuali, consenta una più efficace risposta alle esigenze dei soggetti in difficoltà, in una logica di riordino integrato delle fonti di finanziamento e degli strumenti di intervento;

- è opportuno acquisire una migliore conoscenza del fenomeno abitativo a Roma, attraverso la creazione di un Osservatorio dedicato, dove possano essere riuniti tutti i soggetti con competenza istituzionale o comprovata esperienza professionale in materia;

- per la sperimentazione di nuove soluzioni in materia di politiche abitative è necessario individuare un nuovo soggetto sotto forma di agenzia, al fine di consentire una collaborazione virtuosa tra soggetti pubblici e privati e incentivare il ricorso a strumenti innovativi;

- vanno messe a sistema e ulteriormente coordinate le attività dei diversi soggetti istituzionalmente competenti a intervenire nell'ambito del soddisfacimento dei bisogni abitativi della città di Roma, a partire dai compiti affidati alle società *in house* di Roma Capitale;

- per dare sistematicità a tali interventi è opportuno adottare un documento d'indirizzo, che fornisca il quadro complessivo delle azioni da realizzare, senza pregiudizio dei singoli provvedimenti che gli organi competenti dovranno approvare e nei quali saranno individuate le relative risorse finanziarie nell'ambito del bilancio di

Roma Capitale;

Preso atto che:

in data _____ il Direttore del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto".

Il Direttore

F.to: T. Antonucci

in data _____ la Direttrice della Direzione Edilizia residenziale pubblica del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto".

La Direttrice

F.to: M. Piedimonte

in data _____ il Direttore della Direzione Emergenza abitativa del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto".

Il Direttore

F.to: M. Ancillotti

in data _____ il Direttore del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative ha attestato ai sensi dell'art. 30, comma 1, lett. i e j) del Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e Servizi di Roma Capitale, come da dichiarazione in atti, la coerenza della deliberazione in oggetto con il documento 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: T. Antonucci

in data _____ il Ragioniere Generale ha espresso il parere favorevole che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto".

Il Ragioniere Generale

F.to: M. Iacobucci

Dato atto che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, ai sensi dell'art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Visti:

- la legge 5 agosto 1978, n. 457, *Norme per l'edilizia residenziale*;
- la legge 17 febbraio 1992 n. 179, *Norme per l'edilizia residenziale pubblica*;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, *Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*;
- il decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, *Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare*, e in particolare l'articolo 3;
- la legge della Regione Lazio 11 dicembre 1998, n. 55, *Autorecupero del patrimonio immobiliare*;
- la legge della Regione Lazio 6 agosto 1999, n. 12, *Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica*;
- la legge della Regione Lazio 28 dicembre 2006, n. 27, *Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2007*, e in particolare l'articolo 48, come modificato dall'articolo 83 della legge della Regione Lazio 22 ottobre 2018, n. 7;
- la legge della Regione Lazio 11 agosto 2009, n. 21, *Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale*;
- la legge della Regione Lazio 18 luglio 2017, n. 7, *Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio*;
- la legge della Regione Lazio 27 febbraio 2020, n. 1, *Misure per lo sviluppo economico, l'attrattività degli investimenti e la semplificazione*, e in particolare l'articolo 22, commi 134 e seguenti;

- la legge della Regione Lazio 23 novembre 2022, n. 19, *Disposizioni collegate alla legge di stabilità regionale 2022. Disposizioni varie*, e in particolare l'articolo 9, commi 71 e seguenti;
- il regolamento della Regione Lazio n. 2 del 20 settembre 2000, *Regolamento per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa, ai sensi dell'art. 17, comma 1, della legge regionale 6 agosto 1999, n. 12*;
- la deliberazione della Giunta della Regione Lazio 15 gennaio 2014, n. 18, *Piano straordinario per l'emergenza abitativa nel Lazio e attuazione del Programma per l'emergenza abitativa per Roma Capitale*;
- la deliberazione della Giunta della Regione Lazio 15 marzo 2016, n. 110, *D.G.R. n. 18 del 15 gennaio 2014: attuazione del Programma per l'emergenza abitativa per Roma Capitale*;
- la deliberazione della Giunta della Regione Lazio 2 marzo 2018, n. 157, *Approvazione delle "Linee di indirizzo agli Enti gestori di edilizia residenziale Pubblica per la predisposizione dei Piani di gestione delle locazioni in deroga alla normativa vigente, ai sensi dell'art. 17, comma 66 della L. R. n. 9/2017 (Art. 9, comma 4 ter del Regolamento Regionale 2/2000 e successive modifiche ed integrazioni)*;
- lo Statuto di Roma Capitale;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 163 del 6 agosto 1998, *Approvazione del nuovo regolamento di intervento assistenziale: "Intervento di sostegno economico per il superamento dell'emergenza abitativa". Revoca deliberazioni C.C 320/19; 15/97; 153/97*;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 206 del 16 maggio 2007, *Programma di assegnazione di n. 5.000 alloggi di E.R.P. da acquisire alla disponibilità del Comune di Roma e dell'A.T.E.R. nel triennio 2007-2009*;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 237 del 26 novembre 2007, *Piano di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica*;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 39 del 13 febbraio 2008, *Approvazione dell'allegato "B1" al piano di alienazione degli alloggi di ERP, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 237 del 26 novembre 2007*;
- la deliberazione della Giunta Capitolina n. 124 del 13 aprile 2011, *Integrazione della deliberazione Giunta Comunale n. 206 del 16 maggio 2007, recante il programma di assegnazione di n. 10.150 alloggi di ERP da acquisire alla disponibilità del Comune di Roma e dell'ATER nel quinquennio 2007-2011*;
- la deliberazione della Giunta Capitolina n. 368 del 13 settembre 2013, *Linee guida in materia di interventi per l'edilizia abitativa - superamento dei Centri di Assistenza Abitativa Temporanea (strutture denominate C.A.A.T.) e trasformazione degli interventi di sostegno abitativo erogati in assegnazione di alloggi di ERP o in contributo all'affitto per gli aventi diritto*;
- la deliberazione della Giunta Capitolina n. 150 del 22 maggio 2014, *Piano di intervento per il Sostegno Abitativo per il biennio 2014/2015, ai sensi della deliberazione della Giunta della Regione Lazio n. 470 del 17 dicembre 2013 e della deliberazione della Giunta Regione Lazio n. 136 del 25 marzo 2014*;
- la memoria della Giunta Capitolina n. 38 dell'11 giugno 2014, *Piano straordinario per l'emergenza abitativa nel Lazio e attuazione del programma per l'emergenza abitativa per Roma Capitale*;
- la memoria della Giunta Capitolina n. 24 del 30 giugno 2015, *Attuazione Delibera Giunta Regionale del Lazio n. 18 del 15 gennaio 2014 "Piano straordinario per l'emergenza abitativa nel Lazio e attuazione del programma per l'Emergenza Abitativa per Roma Capitale". Recupero del Patrimonio Immobiliare pubblico esistente*;
- la deliberazione della Giunta Capitolina n. 163 del 25 luglio 2017, *Approvazione delle linee guida per la redazione del piano di azione capitolino per la realizzazione del programma straordinario di interventi per l'emergenza abitativa*;
- la deliberazione della Giunta Capitolina n. 220 del 17 settembre 2021, *Approvazione schema del bando con modalità aperte e del modello di domanda per l'accesso al fondo per gli inquilini morosi incolpevoli a seguito della presa d'atto della D.G.R.L. n. 408 del 25/06/2021, avente ad oggetto "Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli, annualità 2020. Modifica della D.G.R. n. 630 del 25 ottobre 2016 di approvazione dell'Allegato 'linee guida per i Comuni beneficiari del fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli. Modalità di ripartizione e gestione delle risorse del fondo'. Approvazione del nuovo allegato A in attuazione del decreto interministeriale 23 giugno 2020, n. 255*;
- la deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 106 del 19 novembre 2021, *Linee programmatiche del Sindaco*

Roberto Gualtieri per il mandato amministrativo 2021-2026;

- la deliberazione della Giunta Capitolina n. 306 del 2 dicembre 2021, *Approvazione del nuovo assetto della macrostruttura capitolina e del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi di Roma Capitale;*
- la deliberazione della Giunta Capitolina n. 104 del 1° aprile 2022, *Riserva di alloggi di edilizia residenziale pubblica per situazioni di emergenza abitativa. Modificazioni deliberazione Giunta Capitolina 4 giugno 2021, n. 131 recante Indirizzi per l'assegnazione di alloggi ERP da destinare all'emergenza abitativa ai sensi dell'articolo 17, comma 1, Legge Regionale 6 agosto 1999, n. 12 e dell'articolo 13 del Regolamento Regione Lazio 20 settembre 2000, n. 2, alla luce delle integrazioni di cui all'articolo 22, commi 134 e 136, Legge Regionale 27 febbraio 2020, n. 1 e della Deliberazione della Giunta della Regione Lazio 27 ottobre 2020, n. 749;*
- la deliberazione della Giunta Capitolina n. 217 del 17 giugno 2022, *Individuazione criteri e priorità per l'assegnazione della quota di riserva di alloggi ERP da destinare a situazioni di emergenza abitativa ai sensi della deliberazione di Giunta Capitolina 1° aprile 2022, n. 104;*
- la deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 47 del 7 luglio 2022, *Variazione al Bilancio di Previsione Finanziario 2022-2024 e al Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2022-2024. Adeguamento delle previsioni di cassa del bilancio di previsione 2022-2024. Ratifica della Deliberazione della Giunta Capitolina n. 194 del 03.06.2022 adottata ai sensi dell'art. 175, comma 4, del D.Lgs. n.267/2000;*
- la direttiva del Sindaco n. 1 del 4 novembre 2022, *Condizioni per l'iscrizione della residenza e la partecipazione alle procedure di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica in deroga all'articolo 5, commi 1 e 1-bis del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47;*
- la deliberazione della Giunta Capitolina del 17 novembre 2022, n. 378, *Principi generali e indirizzi operativi per la progressiva dismissione dei Centri di Assistenza Abitativa Temporanea con l'obiettivo della chiusura definitiva;*
- la memoria della Giunta Capitolina del 2 febbraio 2023, n. 8, *Soluzioni abitative e riduzione dei fitti passivi in località Lido di Ostia (X Municipio);*
- la memoria della Giunta Capitolina del 2 febbraio 2023, n. 9, *Ampliamento del patrimonio residenziale di Roma Capitale a fini ERP;*
- la deliberazione dell'Assemblea Capitolina del 2 maggio 2023, n. 72, *Autorizzazione all'acquisizione al patrimonio capitolino di n. 199 immobili liberi di proprietà dell'INPS ai sensi dell'art. 3 comma 17-bis del d.l. n. 351/2001 e dell'art. 22 comma 136 della l.r. n. 1/2020, aventi destinazione d'uso residenziale da destinare ad E.R.P. in territorio di Roma Capitale;*

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

per i motivi di cui in narrativa che si ritengono interamente richiamati

DELIBERA

1. di approvare il documento d'indirizzo "Piano strategico per il diritto all'abitare 2023-2026", allegato parte integrante alla presente deliberazione;
2. di demandare al Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative l'avvio delle iniziative per la definizione e il raggiungimento degli obiettivi prefissati con il documento di indirizzo di cui al punto 1.

ABITARE ROMA

Piano strategico per il diritto all'abitare 2023-2026

Roma Capitale intende dotarsi del presente *Piano strategico per il diritto all'abitare* come documento d'indirizzo per affrontare le **crniche difficoltà** che si registrano nel far fronte alla **forte domanda** di alloggi da parte dei soggetti che ne hanno diritto. Nel tempo si è manifestata in varie forme l'oggettiva **paralisi nella capacità di dare risposte** alle fasce più vulnerabili della popolazione rispetto a un bisogno primario: avere una casa dove vivere dignitosamente e in maniera stabile, senza trovarsi in una costante precarietà. Le **carenze di politiche pubbliche per la casa** si prolungano da troppo tempo perché questa situazione possa essere definita emergenziale: essa richiede delle **soluzioni strutturali e definitive**, che consentano di recuperare parte del tempo perduto e porre le basi per una migliore soddisfazione delle esigenze abitative delle romane e dei romani. Negli anni del Giubileo e dei progetti del Piano nazionale di ripresa e resilienza, le politiche dell'abitare costituiranno una componente importante per garantire che a Roma sia assicurata una soluzione abitativa a chi ha bisogno e che siano perseguiti gli obiettivi di **uguaglianza delle opportunità e lotta contro le disuguaglianze**.

Il presente documento d'indirizzo è orientato al raggiungimento del principale obiettivo perseguito nell'ambito delle politiche abitative, ossia consentire a tutte le romane e tutti i romani, e in particolare a quelli individuati come aventi diritto dalla normativa in materia di edilizia residenziale pubblica, di disporre di una casa e di non perdere quella dove abitano, nel caso in cui debbano affrontare una fase di difficoltà economica o personale. Le politiche abitative sono apparse negli ultimi anni carenti sotto entrambi questi profili. Esse devono invece essere orientate alla realizzazione del diritto all'abitare, inteso non come possesso di un'abitazione, ma come possibilità per ciascuno di avere un alloggio secondo le proprie esigenze. Per rispondere alle diverse tipologie di bisogni, il presente documento d'indirizzo intende inoltre porre le basi per una più complessiva rivisitazione delle politiche abitative della città di Roma, nell'ambito delle quali siano definite le modalità di integrazione tra edilizia residenziale pubblica ed edilizia residenziale sociale, rafforzate le sinergie tra l'azione di Roma Capitale e della Regione Lazio, chiariti i ruoli delle società *in house* di Roma Capitale.

Il presente documento d'indirizzo intende adottare un approccio integrato, inserendo le politiche abitative all'interno del più ampio quadro delle azioni adottate dall'Amministrazione per aumentare il benessere delle romane e dei romani. Infatti, la casa rappresenta uno degli elementi centrali per garantire la dignità dell'esistenza: non soltanto la spesa per l'alloggio è tra quelle con la maggior incidenza sul bilancio familiare, ma la possibilità di disporre di un luogo stabile e sicuro, per sé e il proprio nucleo, è la base per le esigenze sociali, lavorative, affettive di ciascuno. A livello collettivo, il disegno e la realizzazione delle politiche abitative hanno un impatto significativo sulla qualità della vita urbana, poiché attraverso la cura degli immobili destinati alle politiche abitative e la realizzazione di investimenti per consentirne la riqualificazione vengono messe in atto importanti operazioni di rigenerazione urbana, capaci di rivitalizzare interi quartieri della città. Le scelte adottate nell'ambito del presente documento tendono inoltre a limitare l'ulteriore consumo di suolo, contribuendo al raggiungimento degli obiettivi di neutralità climatica che l'Amministrazione ha posto anche attraverso la partecipazione al progetto della Commissione Europea "100 Climate-Neutral and Smart Cities by 2030". La realizzazione di nuove costruzioni destinate alle politiche abitative dovrà rispondere alle indicazioni generali contenute nel presente atto d'indirizzo in termini di *mixité*, con la destinazione a diverse tipologie di

utenze, e inserirsi nei documenti di programmazione urbanistica, anche a seguito di una ricognizione di quanto previsto nel Piano regolatore generale e nell'attesa della revisione delle relative norme tecniche di attuazione, sfruttando ove possibile la presenza di aree di proprietà pubblica e già dotate dei necessari servizi.

Attraverso le azioni realizzate in applicazione del presente documento d'indirizzo si persegue in primo luogo la finalità di dare la casa a chi ne ha bisogno, con un vigoroso scorrimento della graduatoria ERP. L'impegno si concentrerà sui nuclei da soddisfare in via prioritaria perché collocati nelle prime posizioni. Secondo un'analisi preliminare delle domande presentate in applicazione del bando del 2012, al 31 dicembre 2020 risultavano circa 3.000 nuclei nella situazione di maggiore fragilità, ossia con più di 30 punti. Tra questi rientrano in particolare quelli in cui è presente una persona disabile, formati da un solo soggetto, con un reddito inferiore alla pensione minima o con un'alta incidenza del costo dell'affitto sul reddito disponibile. Obiettivo del presente documento è individuare le azioni prioritarie per assicurare entro il 2026 la soddisfazione del bisogno abitativo dei nuclei che si trovano in una situazione di difficoltà di questo tipo, tenendo conto dell'evoluzione della domanda che si registrerà nel corso della sua esecuzione.

Lo scorrimento della graduatoria, che rappresenta una modalità prioritaria per garantire il soddisfacimento dei bisogni abitativi, passa, oltre che dalla messa a disposizione di nuovi alloggi che Roma Capitale intende acquistare, dalla velocizzazione delle procedure di recupero e di quelle di assegnazione, dall'esecuzione dei provvedimenti di sgombero per i soggetti che non hanno diritto, dalla digitalizzazione e dall'aggiornamento in tempo reale delle posizioni dei singoli nuclei ("portalizzazione") e dalla pubblicazione, entro il primo trimestre 2024, di un nuovo bando per la formazione della graduatoria ERP, con la previsione di un'adeguata disciplina transitoria per i nuclei inseriti nell'attuale graduatoria. Attraverso la digitalizzazione e il nuovo bando, in particolare, l'Amministrazione disporrà delle informazioni aggiornate relative alle situazioni di precarietà abitativa cui far fronte con gli strumenti delineati nel presente documento. Si intende inoltre mettere in campo delle azioni per sostenere economicamente coloro che si trovano in una situazione di precarietà, ma non possono accedere nell'immediato a un alloggio ERP. A tal fine, si prevede di rivedere la disciplina del welfare abitativo, in modo da fornire una risposta tempestiva ai nuclei che ne hanno necessità, con procedure più semplici ed efficaci.

Il presente documento d'indirizzo muove da una considerazione di fondo: è necessario ampliare lo stock di alloggi disponibili ("Nuove case") e individuare efficaci misure alternative all'assegnazione di una casa popolare ("Nuovi strumenti"). A tal fine, esso delinea quattro linee di intervento, tra loro strettamente interrelate:

1. il **reperimento di alloggi sul mercato per incrementare l'offerta di abitazioni**, accedendo a tutte le previsioni normative in materia e concludendo accordi e protocolli d'intesa con la proprietà edilizia;
2. il rafforzamento dei programmi di **recupero del patrimonio edilizio e autorecupero**, attraverso l'individuazione degli immobili da destinare a tale scopo e un programma pluriennale di interventi;
3. la revisione delle misure di **welfare abitativo**, con l'individuazione di nuove misure di intervento verso le quali possano essere indirizzati i soggetti a rischio precarietà abitativa;

4. l'individuazione di nuovi strumenti, quali l'**Osservatorio della condizione abitativa a Roma** con finalità di monitoraggio ed elaborazione di nuove strategie e l'**Agenzia sociale per l'abitare**, destinata a essere lo strumento operativo per gestire in maniera rinnovata il welfare abitativo e per attuare sperimentazioni e nuove linee di intervento sull'edilizia sociale.

Il presente atto d'indirizzo costituisce un documento strategico per orientare le scelte dell'Amministrazione in un contesto in cui sono state stanziati ingenti risorse per le politiche abitative, nella consapevolezza che solo un approccio sistemico può condurre alla più ampia realizzazione degli effetti attesi. Per accrescere lo stock di alloggi a disposizione delle politiche abitative, la variazione di bilancio approvata dall'Assemblea Capitolina nel luglio 2022 (D.A.C. n. 47/2022) prevede **un incremento considerevole delle risorse finanziarie da destinare a tale scopo, passate da 100 a 220 milioni di euro per l'annualità 2022. Si tratta del più grande piano pubblico degli ultimi decenni**. L'impegno dell'Amministrazione è garantire la necessaria continuità negli interventi e rendere un simile stanziamento strutturale e costante nel tempo, reintegrando la somma prevista per il 2022 allo stesso livello negli esercizi seguenti, con l'obiettivo di arrivare nel prossimo triennio fino al triplo della somma già stanziata. Importanti risorse potranno essere mobilitate anche in conto esercizio, per finanziare in particolare il welfare abitativo e l'Agenzia, attraverso i fondi derivanti dalla chiusura dei CAAT e la riduzione dei fitti passivi. Il presente documento costituisce un atto d'indirizzo, che non intende pregiudicare le decisioni che saranno prese in futuro nelle dovute sedi di bilancio, ma vuole iscrivere in un disegno complessivo e organico.

Il presente documento d'indirizzo è basato sul collegamento e l'interdipendenza tra le politiche abitative e le politiche sociali, principio affermato nelle Linee programmatiche 2021-2026 per il governo di Roma Capitale. Esso pone come metodo una forte spinta al coordinamento tra le varie strutture di Roma Capitale competenti non solo in materia di politiche abitative ma anche in altri ambiti che presentano forti cointeressenze con queste ultime, quali le politiche sociali, l'urbanistica, i lavori pubblici, **e vuole affermare un ruolo forte dei Municipi**, che in un approccio dal basso verso l'alto sono incaricati di segnalare le possibili situazioni di criticità, ma anche di fornire risposte alle persone a rischio di precarietà abitativa.

Attraverso il presente documento d'indirizzo, Roma Capitale intende riacquisire il ruolo di definizione di una strategia dell'abitare nella città di Roma. Ciò passa non soltanto dall'impiego ottimale delle risorse a disposizione e dalla maggiore efficienza nell'uso degli strumenti di cui Roma Capitale dispone direttamente: il presente documento costituisce altresì la base per perseguire una politica di contenimento dei prezzi nel mercato degli affitti e di miglior utilizzo del patrimonio privato, in particolare con riferimento agli aumenti dei canoni e alla contrazione dell'offerta di alloggi che si sono verificati nel Centro storico e in altre aree soggette a fenomeni di gentrificazione o all'espansione degli affitti brevi per finalità turistiche, favorendo la *mixité* degli insediamenti abitativi. Più in generale, con l'approvazione del presente documento d'indirizzo Roma Capitale intende affermare il forte impatto che la realizzazione di politiche abitative virtuose può avere sul tessuto cittadino: non solo sul piano economico e sociale, con il sostegno ai nuclei in difficoltà nel sopperire alle proprie esigenze abitative e il loro reinserimento nel circuito di una vita libera e dignitosa, ma anche su quello della trasformazione urbana, come testimoniato dai progetti del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA) e dei Piani Urbani Integrati, grazie alle conseguenze positive che possono derivare sullo sviluppo della città da progetti di riqualificazione degli edifici da destinare al soddisfacimento dei bisogni abitativi dei romani e delle romane.

Il presente documento d'indirizzo intende inserirsi a pieno titolo nella strategia dell'Amministrazione per fronteggiare l'emergenza abitativa. In tale ottica muove anche la direttiva del Sindaco n. 1/2022, con cui sono stati individuati i nuclei "meritevoli di tutela", ai quali è consentita l'iscrizione della residenza in deroga al divieto posto dal decreto-legge 47/2014 nella fase transitoria che precede la ricollocazione. Con tale provvedimento si è inteso coniugare gli obiettivi di porre fine alle situazioni di illegalità (per quanto riguarda gli allacci abusivi alle utenze e, nel medio periodo, l'occupazione degli immobili) e di tutelare la dignità delle persone. Secondo la medesima logica, le azioni previste dal presente documento d'indirizzo verranno realizzate secondo il principio di una forte integrazione delle politiche abitative e delle politiche sociali.

OBIETTIVO “NUOVE CASE”

L’attuazione delle politiche per l’abitare nella città di Roma non può avvenire senza perseguire l’obiettivo di ampliare il numero di alloggi disponibili, da destinare allo scorrimento della graduatoria ERP e alla soluzione delle situazioni di emergenza abitativa, nelle condizioni previste dalla normativa regionale e dalle deliberazioni adottate da Roma Capitale in materia. Le modalità per raggiungere tale obiettivo sono molteplici e comprendono:

1. il **reperimento di immobili presenti sul mercato** (*prima linea di intervento*), in diverse modalità e per diverse platee d’utenza: si tratterà in primo luogo di procedere all’**acquisto** di nuovi alloggi da assegnare agli aventi diritto della graduatoria ERP, nonché di mettere a sistema i meccanismi previsti per i piani di zona e le locazioni a canone calmierato e di proseguire la ricerca prevista dal bando per il Servizio di assistenza e sostegno socio-abitativo temporaneo (SASSAT);
2. il **recupero e l’autorecupero di edifici esistenti** (*seconda linea di intervento*). Questa tipologia di interventi consentirà importanti operazioni di rigenerazione urbana, con la trasformazione degli edifici e di interi quartieri.

A tali azioni si potrà affiancare la costruzione di nuovi alloggi, che richiede tempi più lunghi e può incontrare nell’attuale fase congiunturale alcune criticità (aumenti dei prezzi delle materie prime e relative difficoltà di approvvigionamento, sovraccarico di lavoro delle strutture amministrative per lo svolgimento dei bandi e il controllo dell’esecuzione delle opere pubbliche), oltre a esigere una corretta localizzazione (ad esempio, nei lotti interclusi) per evitare ulteriore consumo di suolo.

Nell’ambito della capacità d’investimento mobilitata nell’orizzonte temporale del presente documento d’indirizzo, si prevede di destinare la metà delle risorse all’acquisto di immobili non ancora nella disponibilità dell’Amministrazione. Ipotizzando in via prudenziale un prezzo di acquisto medio tra i 100 e i 150 mila euro per ogni alloggio (in funzione delle dimensioni, qualità energetica, vetustà, ubicazione, ecc.), l’Amministrazione si pone l’obiettivo di acquisire al patrimonio capitolino, ove disponibili sul mercato, 1.500/2.000 nuove unità abitative. A queste andrebbero ad aggiungersi quelle ora detenute in fitto passivo, per l’acquisto delle quali sarà stanziato il 30 per cento del totale, consentendo così la patrimonializzazione dell’Ente e la liberazione di risorse che saranno destinate agli altri interventi previsti dal presente documento d’indirizzo. Il restante 20 per cento sarà destinato a progetti di recupero e autorecupero, anche per far fronte all’emergenza abitativa, nonché all’istituzione di un fondo di garanzia. Per quanto riguarda gli alloggi già di proprietà di Roma Capitale verrà effettuata una verifica dell’attuazione del piano di alienazione approvato nel 2007-2008, limitando la vendita di ulteriori immobili.

Risorse saranno altresì destinate alla **manutenzione degli immobili**, presupposto necessario per tutelare la dignità degli abitanti. Gli interventi di manutenzione straordinaria consentiranno il miglioramento dello stato degli immobili di proprietà di Roma Capitale, con effetti positivi per gli abitanti e per la riqualificazione urbana, e garantiranno altresì la piena funzionalità degli immobili stessi, che potranno essere destinati al massimo del potenziale al soddisfacimento dei bisogni abitativi. Le operazioni di manutenzione straordinaria, da realizzare anche in partenariato con soggetti privati, dovranno inoltre condurre al miglioramento del patrimonio immobiliare sotto il profilo della sostenibilità, attraverso interventi di efficientamento energetico e riduzione delle emissioni. Per raggiungere questi ambiziosi obiettivi, si intende rafforzare tale funzione in seno al

Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative, con la creazione di un'apposita Direzione, e saranno reperiti e mobilitati tutti gli stanziamenti disponibili, compresi quelli provenienti dal Piano nazionale di ripresa e resilienza. Verranno inoltre rafforzati i meccanismi di segnalazione delle criticità da parte dell'utenza e resi più rapidi i tempi di intervento, nei limiti delle risorse umane e materiali a disposizione delle strutture competenti.

Oltre all'ampliamento del patrimonio immobiliare, appare necessario garantire la massima efficienza nella gestione di quello già di proprietà di Roma Capitale, al fine di evitare che le risorse non vengano sfruttate al massimo per fronteggiare i molteplici bisogni abitativi della città. Deve essere tutelata la **legalità**, a tutela degli inquilini degli alloggi ERP e dei nuclei in graduatoria. Vanno in particolare in tal senso:

- i) la **verifica della situazione contrattuale degli immobili**, tesa a individuare quelli inutilizzati e garantire la celere liberazione di quelli occupati abusivamente, con il ricorso alle dovute tutele per le eventuali situazioni di fragilità, al fine di recuperare tutte le case non destinate alle finalità previste dalla legge; a tale scopo
 - a. sarà rafforzata la sinergia tra il Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative e il Corpo di Polizia Locale di Roma Capitale attraverso l'unità operativa istituita con deliberazione della Giunta Capitolina n. 103 del 1° aprile 2022;
 - b. saranno efficientate le procedure di censimento affidate alla società Aequa Roma s.p.a., usando anche eventuali altre fonti informative utili a conoscere l'effettivo stato di occupazione degli immobili (ad esempio, gli operatori nel settore dell'energia per conoscere l'esistenza di utenze attive relative all'immobile), anche per ridurre le situazioni di morosità;
- ii) il **frazionamento** delle unità immobiliari, al fine di ricavare dagli immobili esistenti più alloggi da destinare ai nuclei di minori dimensioni;
- iii) l'efficientamento della procedura di **cambio alloggio**, privilegiando il rilascio (in favore di case più piccole) di alloggi di grandi dimensioni da parte dei nuclei la cui numerosità si è ridotta nel tempo e la celere assegnazione degli appartamenti più grandi così liberati;
- iv) il ricorso alla **coabitazione (cohousing)**, in presenza di accordo tra gli assegnatari, anche per favorire la socialità e ridurre la solitudine, anche grazie alla promozione delle convivenze solidali;
- v) il confronto tra il numero degli alloggi disponibili per classi di superficie e la dimensione dei nuclei familiari aventi diritto, al fine di ottimizzare le assegnazioni, nei limiti consentiti dall'articolo 12 del regolamento della Regione Lazio 20 settembre 2000, n. 2.

In un'ottica di massimo utilizzo di tutte le risorse già di proprietà di Roma Capitale rientra anche il **riordino del patrimonio disponibile**, avviato con la deliberazione di Giunta Capitolina n. 51 del 18 febbraio 2022, che dovrà svolgersi nel 2023, con la ricognizione di tutti i relativi immobili (da inserirsi nell'ambito della più ampia attività del censimento) e la predisposizione delle relative linee guida. Nell'ambito del riordino, dovranno essere individuati i beni da alienare e da inserire nel relativo Piano da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea Capitolina, i beni da assegnare in locazione oggetto di successivi bandi pubblici e i beni da destinare ai fini pubblici anche con trasferimento degli stessi alla tipologia del patrimonio indisponibile. Anche dal riordino del patrimonio disponibile potranno dunque derivare ulteriori alloggi da utilizzare per le esigenze abitative della città.

**Prima linea di intervento:
reperimento di alloggi al fine di incrementare l'offerta**

1.1. Acquisti di immobili da destinare a ERP

Per reperire alloggi da acquistare Roma Capitale assicurerà ampie interlocuzioni con operatori pubblici e privati:

a. Enti previdenziali, assicurativi e assistenziali

Gli **enti previdenziali (INPS, fondazioni e casse) e assicurativi** sono tra i principali proprietari di immobili che potrebbero essere destinati all'edilizia residenziale pubblica. Essi hanno infatti storicamente svolto un ruolo calmieratore nel mercato immobiliare e sono stati interessati negli ultimi decenni da significativi processi di dismissione. Con il DL 269/2003 è stata prevista la possibilità per gli enti territoriali di acquistare le case degli enti a prezzo di mercato qualora esse siano libere e a un prezzo ribassato nel caso in cui siano locate ai medesimi enti o per le stesse non sia stato esercitato il diritto di opzione da parte dei conduttori che si trovano in condizioni di disagio economico (art. 3, c. 17-bis del DL 351/2001). La legge di bilancio 2021 è intervenuta per facilitare tali acquisizioni, stabilendo che esse possono avvenire con procedura diretta sulla base di una valutazione di congruità del prezzo effettuata dall'Agenzia delle entrate (L. 178/2020, art. 1, c. 153).

Nel 2021 Roma Capitale ha pubblicato un avviso, all'esito del quale solamente l'INPS ha manifestato il suo interesse ad alienare degli immobili e attualmente l'Amministrazione ha avviato l'iter di approvazione per il trasferimento dei beni. Nell'ambito del presente documento d'indirizzo, Roma Capitale intende pertanto:

- concludere la transazione con l'INPS per l'acquisto di 120 case, autorizzata con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 72 del 2 maggio 2023;
- sollecitare l'INPS e gli altri enti previdenziali e assicurativi, nonché i fondi immobiliari creati da questi ultimi, alla presentazione di ulteriori offerte di vendita.

Roma Capitale intende inoltre verificare la disponibilità di alloggi anche presso le aziende pubbliche di servizi alla persona (ASP, ex-IPAB).

b. Mercato privato

Anche sul mercato privato possono essere individuate soluzioni per ampliare lo stock di case disponibili. Nell'ambito del presente documento d'indirizzo, è prevista la convocazione di un tavolo di lavoro con gli operatori e gli organismi rappresentativi dei proprietari privati per approfondire le dinamiche del mercato immobiliare a Roma con specifico riferimento agli immobili potenzialmente da destinare all'ERP. A tale approfondimento farà seguito la **pubblicazione di un avviso pubblico** con il quale gli operatori saranno invitati a presentare le loro offerte e nel quale saranno dettagliate modalità e condizioni degli acquisti. Saranno altresì acquisiti al patrimonio di Roma Capitale gli immobili dei piani di zona non realizzati completamente o oggetto di decadenza.

Nella scelta degli immobili da acquistare verranno adeguatamente bilanciati diversi aspetti, che attengono alla sostenibilità economica delle varie opzioni, alle ricadute sul benessere degli inquilini e della collettività, con

particolare riferimento alla distribuzione territoriale degli stessi. In tal senso le risorse stanziare saranno ripartite tra:

- a. **alloggi liberi e già occupati da inquilini aventi diritto:** l'acquisto di alloggi liberi garantirà una soluzione abitativa a un maggior numero di nuclei, mentre l'acquisizione di alloggi già occupati permetterà di ridurre il carico dei fitti passivi, patrimonializzando e liberando risorse che potranno essere ulteriormente destinate all'ERP e/o alla gestione manutentiva. Tra gli alloggi già occupati avranno priorità nell'acquisto gli alloggi inoccupati da nuclei familiari che, pur avendo i requisiti, non possono procedere all'acquisto, al fine di impedire l'insorgere di situazioni di emergenza abitativa causata dai processi di dismissione da parte degli enti previdenziali e assicurativi. La prevenzione di tali situazione sarà oggetto di specifiche e approfondite interlocuzioni con gli enti proprietari. Per favorire l'accesso alla proprietà di questi nuclei verrà utilizzato il Fondo di garanzia affidato alla futura Agenzia sociale per l'abitare, che gestirà anche l'analogo fondo per le locazioni.
- b. **alloggi in condomini misti o in immobili interamente di proprietà:** la collocazione di alloggi ERP in condomini misti può favorire l'inclusione e la coesione sociale; al tempo stesso, la presenza del condominio implica oneri di gestione maggiori che possono causare una sottrazione di risorse da destinare all'ERP e una minore soddisfazione dei bisogni degli inquilini. In ogni caso, anche nell'ipotesi in cui vengano scelti degli immobili interamente di proprietà, essi dovranno essere variamente distribuiti all'interno del territorio cittadino, in modo tale da evitare fenomeni di esclusione e isolamento.

Entro il 2023 è obiettivo dell'Amministrazione definire le procedure, all'esito delle verifiche istruttorie, per l'acquisto di circa 650 appartamenti, di cui, oltre ai 120 dell'INPS, 500 da enti previdenziali e 30 dalla Città metropolitana di Roma Capitale. I singoli atti d'acquisto Per quanto riguarda le case messe in vendita dall'ATER (100 appartamenti), sarà prioritariamente perseguito l'obiettivo di assegnarle nell'ambito della graduatoria ERP, con il loro mantenimento nella proprietà dell'ente regionale; qualora ciò non fosse attuabile, sarà valutata l'opportunità di acquisirle al patrimonio di Roma Capitale. Sarà inoltre avviata l'interlocuzione relativa a ulteriori alloggi in via di dismissione da parte degli enti previdenziali, in coordinamento con le azioni adottate per la tutela degli inquilini di tali alloggi.

Ulteriori immobili potranno essere immessi tra quelli assegnabili agli aventi diritto in graduatoria attraverso la verifica dell'attuazione del piano di alienazione approvato nel 2007-2008, procedendo nel contempo alla verifica delle modalità di risoluzione di specifiche situazioni derivanti da precedenti deliberazioni (come Casette Pater e Villaggio San Francesco).

1.2. Piani di zona e locazioni a canone calmierato

Gli interventi in materia di piani di zona e locazioni a canone calmierato si rivolgono ai soggetti che al tempo stesso non hanno i requisiti dell'ERP e non sono in condizione di accedere autonomamente al mercato privato delle locazioni e dell'acquisto. Queste misure devono consentire anche di evitare l'insorgere di situazioni di emergenza, a fronte di nuclei che hanno una dimostrata capacità reddituale, ma che, per esempio in presenza di processi di dismissione delle case di proprietà degli enti, dovessero trovarsi di fronte al rischio di perdere la loro abitazione. Le modalità di copertura di tali fattispecie saranno stabilite nell'ambito delle misure di sostegno

finanziario previste dal presente documento (fondo di garanzia). Sarà inoltre valutata la possibilità di acquisizione al patrimonio di Roma Capitale, dando priorità ai casi in cui è imminente l'esecuzione di provvedimenti di sfratto degli inquilini (come quelli a Fontana Candida e in via di Grotta Perfetta, 603), anche al fine di tutelare i nuclei impossibilitati all'acquisto.

1.2.1. Piani di zona

I piani di edilizia economica popolare (PEEP) nascono in applicazione della legge 167/1962 con lo scopo di reperire le aree da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare e delle relative opere e servizi complementari. Essi rappresentano una parte significativa dell'espansione urbanistica della città e costituiscono una componente rilevante delle politiche abitative, anche se solo una parte dei piani di zona (e conseguentemente degli alloggi) inizialmente previsti è stata realizzata.

I piani di zona hanno consentito di rispondere alle esigenze abitative di molti romani. Tuttavia la loro gestione ha presentato (e continua a presentare) diverse criticità che sono già state in parte oggetto di intervento da parte di Roma Capitale. In particolare, il mancato trasferimento in proprietà degli immobili realizzati nei piani di zona limita la possibilità per gli inquilini di disporre pienamente dei beni. In molti casi inoltre le convenzioni sono state o saranno oggetto di decadenza a causa di inadempimenti da parte delle società costruttrici. Ciò significa che spesso i piani di zona non hanno dato le risposte attese in termini di soddisfazione dei bisogni abitativi dei romani e delle romane: devono pertanto essere adottate delle soluzioni per recuperare gli alloggi previsti. Anche attraverso l'immissione in possesso e la gestione abitativa dei piani di zona può infatti essere ampliato il patrimonio abitativo da destinare alle fasce sociali più deboli, evitando al tempo stesso speculazioni e favorendo una gestione corretta e trasparente.

All'interno del presente documento d'indirizzo Roma Capitale intende recuperare il maggior numero di alloggi possibili dai piani di zona, mettendo in evidenza eventuali situazioni che meritano una trattazione prioritaria.

Per raggiungere tale obiettivo, sono previste le seguenti azioni:

- i. rafforzamento delle strutture (e, in prospettiva, istituzione di un apposito ufficio di raccordo tra le politiche abitative e l'urbanistica) dedicate al controllo e alla verifica della corretta attuazione dei piani di edilizia agevolata (piani di zona del I, II, e III PEEP), del corretto rispetto delle convenzioni e degli atti d'obbligo firmati dalle cooperative e ditte costruttrici;
- ii. formazione di una lista di aventi diritto, approntata secondo criteri di priorità, a cui gli operatori debbano attingere (in luogo della scelta degli inquilini delle case dei piani di zona da parte degli operatori con controlli successivi sui requisiti) e applicazione degli accordi sindacali integrativi per la determinazione del canone (cfr. decreto 16 gennaio 2017 di recepimento della convenzione nazionale e accordo territoriale per il comune di Roma in materia di canoni concordati);
- iii. applicazione delle sanzioni previste dalle norme sull'edilizia agevolata per le cooperative e le ditte costruttrici che hanno violato la normativa applicabile, o che sono fallite, e non hanno rispettato le finalità di questo intervento pubblico (revoca dei finanziamenti regionali e delle concessioni, riacquisizione gratuita al patrimonio di Roma Capitale), nonché per i nuclei che occupano le case senza averne diritto;
- iv. velocizzazione delle procedure di riacquisizione del patrimonio soggetto alle revoche e riassegnazione ai soggetti aventi diritto.

Nella realizzazione delle azioni elencate, verrà data priorità ai piani di zona che presentano particolari criticità o rispetto ai quali gli iter amministrativi sono in stato avanzato e vanno conclusi, come nei casi di A5 Spinaceto Due, B4 Castelverde, D3 Ter Tor Vergata, B46 Torresina 2, B50 Monte Stallonara (v. D.A.C. n. 40/2022), B39 Ponte Galeria, B47 La Storta, B48 Colle Fiorito, C25 Borghesiana, C24 Bis via Longoni, I PEEP n. 1 Castel Giubileo, C26 Bis Tor Cervara, D6 Osteria del Curato 2, Romanina.

1.2.2. Locazioni a canone calmierato

Ai bisogni dei nuclei che, pur non rientrando nei criteri previsti dalla legge e dal bando ERP, non riescono autonomamente ad affrontare la spesa richiesta nel mercato privato può rispondere l'offerta alloggiativa a canone calmierato, costruita su una collaborazione sana tra pubblico e privato. Essa deve essere sottoposta a controlli rigorosi, al fine di evitare le distorsioni che si sono prodotte in passato.

Il presente documento d'indirizzo si pone l'obiettivo di rilanciare le locazioni a canone calmierato nella città di Roma. Per raggiungere tale obiettivo si agirà su un doppio binario. Sarà in primo luogo necessario un profondo ripensamento della disciplina applicabile, per adottare il quadro regolatorio più idoneo al perseguimento delle finalità assegnate all'edilizia sociale. Per quanto di competenza di Roma Capitale, a tale scopo verrà istituito un tavolo congiunto tra i dipartimenti competenti per le politiche abitative e l'urbanistica, il Segretariato generale e l'Avvocatura capitolina, al fine di individuare gli ostacoli alla realizzazione di tali programmi e delle modalità più idonee a rimuoverli, con l'adozione di tutti gli atti conseguenti. Per i profili legislativi di livello regionale, sarà promossa una interlocuzione con la Regione, competente in materia.

Sarà inoltre convocato un tavolo con i principali operatori del settore e rappresentanti dei proprietari privati entro settembre 2023 al fine di individuare le condizioni per la realizzazione di alloggi da destinare a tale tipo di offerta, esplorando anche la possibilità di reperire alloggi attraverso il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, come previsto dalla legge regionale in materia (LR 21/2009, art. 3-ter). Tale azione si accompagnerà a una riorganizzazione delle procedure di controllo all'interno di Roma Capitale al fine di evitare abusi che si sono verificati in passato.

1.3. Il bando SASSAT per il definitivo superamento dei CAAT

Pur in un rinnovato contesto, in cui l'offerta di alloggi ERP sarà più ampia di quella attuale, non potranno non permanere specifiche situazioni di emergenza abitativa che vanno risolte con azioni d'urgenza. Anche in questo caso andranno approntate soluzioni che prevedano un'offerta di immobili più adeguata e a condizioni migliori rispetto a quella attuale. Nell'immediato esse sono rivolte al superamento dei CAAT attraverso i SASSAT. A termine, saranno individuate ulteriori soluzioni per fornire un'assistenza temporanea ai soggetti che si troveranno in emergenza abitativa.

Lo strumento per rispondere alle situazioni di emergenza è stato in passato rappresentato principalmente dai centri di assistenza abitativa temporanea (CAAT), di cui a partire dal 2013 è stata stabilita la chiusura ma che continuano a essere attivi e a rappresentare un impegno di spesa rilevante. Il superamento dei CAAT, che non garantiscono un'accettabile condizione socio-abitativa per coloro che vi risiedono né un adeguato rapporto costi-benefici, dovrebbe quindi comportare il reperimento di alloggi di migliore qualità, con un minor costo per l'amministrazione e una completa tutela della dignità degli abitanti. Il servizio di assistenza e sostegno socio alloggiativo (SASSAT) che dovrebbe sostituirli non è però ancora operativo, essendo andati deserti tutti i bandi pubblicati fino al 2021 per reperire i relativi immobili. Solo a seguito dell'avviso pubblicato a giugno 2022 degli

operatori hanno manifestato il loro interesse a mettere a disposizione alloggi da destinare all'assistenza alloggiativa temporanea; la graduatoria è stata pubblicata a novembre 2022. A gennaio 2023 è stato inoltre indetto il bando aperto con valutazione semestrale, che consentirà di raccogliere in maniera continua le proposte degli operatori intenzionati a mettere alloggi a disposizione per l'emergenza abitativa.

Nell'ambito del presente documento d'indirizzo, si prevede di monitorare gli esiti di tali procedure e, in funzione degli stessi, individuare eventuali ulteriori possibili soluzioni per stimolare l'offerta di immobili da destinare all'emergenza abitativa, in modo da garantire al meglio la dignità dei nuclei interessati e il contenimento della spesa, fermo restando l'impegno a favorire il superamento strutturale dei citati CAAT nell'orizzonte di riferimento del presente documento d'indirizzo, secondo quanto previsto dalla deliberazione di Giunta Capitolina n. 378/2022. Essa ha in particolare previsto l'utilizzo delle misure di welfare abitativo e di quelle alloggiative previste dalla normativa regionale, ai fini di un progressivo passaggio agli alloggi ERP, previa verifica del posizionamento dei soggetti ospitati nei CAAT nella graduatoria ERP e dei requisiti degli stessi ai fini del mantenimento, nelle more, dell'assistenza abitativa temporanea.

Seconda linea d'intervento: recupero e autorecupero

Il presente documento d'indirizzo intende iscrivere a pieno titolo gli interventi di recupero e autorecupero tra gli strumenti di Roma Capitale per le politiche dell'abitare nel lungo periodo. Anche in quest'ambito Roma Capitale opererà in forte sinergia con le altre Amministrazioni pubbliche, e in particolare con la Regione e con lo Stato, per l'individuazione di immobili che potranno essere interessati da questo tipo di interventi e per il reperimento delle necessarie fonti di finanziamento. Gli interventi di recupero e autorecupero, oltre a fornire una soluzione abitativa a decine di nuclei, consentiranno di perseguire anche l'obiettivo di *mixité* sociale: trattandosi di edifici inseriti in contesti urbani tra loro molto diversi, tali operazioni permetteranno di distribuire sul territorio cittadino gli immobili destinati a ospitare i nuclei appartenenti alle fasce meno abbienti.

2.1. Recupero

Nel territorio cittadino sono molti gli immobili pubblici e privati, dismessi e non utilizzati, che possono essere riconvertiti a uso abitativo. Il recupero a fini abitativi sociali degli immobili non utilizzati ha la duplice finalità di evitare l'ulteriore consumo di suolo e di inserire alloggi di edilizia sociale all'interno di insediamenti abitativi già esistenti, con effetti benefici in termini di sostenibilità ambientale e di coesione sociale. Il recupero interesserà quindi strutture già presenti in città, spesso inserite in un tessuto urbano con le necessarie dotazioni in termini di viabilità, spazi pubblici e servizi. La loro destinazione all'edilizia residenziale pubblica, oltre a rispondere in maniera concreta alla domanda di alloggi destinati a tale finalità, consente di rigenerare luoghi della città, in linea con la legge regionale 7/2017 sulla rigenerazione urbana, e di rinsaldare i legami delle comunità che vi abitano.

L'Amministrazione ha dimostrato la volontà di perseguire tale strada attraverso l'inserimento nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2022-2024, con tre deliberazioni di Giunta Capitolina di giugno 2022 (nn. 202, 203 e 204), di tre interventi finanziati con le risorse del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA): il comparto R5 a Tor Bella Monaca, la realizzazione di un nuovo edificio residenziale in via di Cardinal Capranica e il recupero della caserma dismessa in via del Porto Fluviale. Essa intende dare continuità a questo tipo di progetti, realizzando un vero e proprio programma di recupero per tutto il periodo di attuazione del presente documento d'indirizzo.

Nella realizzazione delle operazioni di recupero sarà fondamentale l'interlocuzione con la proprietà e con altri soggetti eventualmente coinvolti. Sarà inoltre considerata la possibilità di effettuare gli interventi accedendo a fondi nazionali ed europei, come avvenuto per il PINQuA di Porto Fluviale. La realizzazione di tali operazioni di rigenerazione urbana dovrà consentire il passaggio da una situazione di illegalità a una di legalità e sviluppo. In considerazione dell'approccio integrato tra politiche abitative e politiche socio-culturali del presente documento d'indirizzo nel corso del 2023 è intenzione dell'Amministrazione avviare lo studio di fattibilità dei progetti di recupero degli immobili in via Santa Croce in Gerusalemme, 55-59 ("Spin Time") e via Prenestina, 913 ("MAAM – Museo dell'Altro e dell'Altrove di Metropoliz") come modello di sperimentazione delle nuove politiche abitative e buona pratica per lo sviluppo di interventi di recupero.

Come criterio generale, tra gli edifici da destinare a uso abitativo sui quali realizzare i progetti di recupero, è intenzione dell'Amministrazione valutare in via prioritaria i progetti da realizzare su immobili di proprietà pubblica. L'individuazione di questi ultimi sarà facilitata dal censimento del patrimonio, per il quale sono stati stanziati oltre 8 milioni di euro nel bilancio di Roma Capitale. Nelle more della sua realizzazione, sarà richiesta

la collaborazione dei Municipi, che saranno sollecitati a segnalare immobili presenti nel loro territorio da destinare a progetti di recupero, in particolare quando si tratti di edifici vuoti di proprietà pubblica. I Municipi saranno sensibilizzati a inviare segnalazioni tempestive nel caso di immobili che, nel corso del tempo, dovessero finire in stato di abbandono. Le segnalazioni così raccolte potranno riguardare non solo immobili pubblici, ma anche immobili privati con riferimento ai quali l'Amministrazione si impegna a intraprendere interlocuzioni con la proprietà per il loro utilizzo a fini abitativi, laddove ve ne siano le condizioni sotto il profilo della legalità amministrativa e della fattibilità economica. Sarà inoltre attivato un canale per la segnalazione di edifici da destinare a tali progetti anche da parte di organizzazioni sindacali, associazioni, cooperative e altri soggetti della cittadinanza attiva.

Nella prima fase, saranno portati a termine gli atti propedeutici alla realizzazione degli interventi, già programmati, relativi agli immobili siti in via Sorel, 6 e in via del Porto Fluviale, 12, attraverso i quali si prevede la realizzazione di oltre 100 alloggi. Nel restante periodo coperto dal presentodocumento, l'Amministrazione intende realizzare un programma di interventi di recupero, individuati attraverso il censimento in via di realizzazione, nonché sulla base delle segnalazioni dei Municipi e dei soggetti terzi e dell'elenco di immobili individuati nella memoria di Giunta Capitolina del 30 giugno 2015 (circa 100 alloggi) a partire da quelli per i quali sono previsti interventi di ristrutturazione dopo che le persone che li hanno ottenuto un alloggio temporaneo, in attesa della conclusione dei progetti di autorecupero di cui sono risultati vincitori, avranno preso possesso dei loro alloggi:

Indirizzo	Mun.	Tipologia di intervento	Alloggi
via Herbert Spencer, 282	IV	Ristrutturazione	36
Largo Monte San Giusto	III	Ristrutturazione	32
via Pico della Mirandola 1/ via di Grotta Perfetta, 302	VIII	Demolizione e ricostruzione	22
via Tuscolana, 1113	VII	Demolizione e ricostruzione	17

Si prevede quindi di analizzare la fattibilità di ulteriori progetti sugli edifici elencati nella deliberazione della Giunta della Regione Lazio n. 110/2016 e inseriti nel Piano degli sgomberi approvato con provvedimento prefettizio n. 121850 del 1° aprile 2022 (v. Tabella 1), a partire dagli immobili di proprietà pubblica, fatte salve specifiche circostanze. L'elenco di cui alla Tabella 1 potrà in futuro essere ampliato con deliberazione della Giunta Capitolina.

Tabella 1 – Elenco di immobili ai fini della valutazione per progetti di recupero

a) Edifici di proprietà pubblica

<i>indirizzo</i>	<i>municipio</i>
via Federico Borromeo, 67	XIV
via S. Tommaso D'Aquino, 11	I
via Ostuni, 9	V
via Salvatore di Giacomo	VIII
via dei Basaldella	X
via Bruno Pelizzi, 101	VII
via della Vasca Navale, 6	VIII
via Napoleone III, 8	I
piazza Santa Maria della Pietà, 5 (pad. 25)	XIV
via del Casal de Merode	VIII

corso d'Italia, 108	II
via Vittorio Amedeo, II, 16	I
via dei Radiotelegrafisti, 44	IX
via Salvatore di Giacomo	VIII
via Alberto Pollio	IV
via Fortunato Depero	VI
via del Macao, 8	I
piazza Attilio Pecile, 21	VIII
via Mattia Battistini, 112/117	XIV
via Tor de Schiavi, 101	V
ex negozi/scantinati ATER via del Peperino	IV
V ponte p.z. Laurentino 38	IX

b) Edifici di proprietà privata

<i>indirizzo</i>	<i>municipio</i>
via Domenico Ciampoli, 23	XIV
via Umberto Partini, 21	IV
via delle Sette Chiese, 186	VIII
via Collatina, 385	V
via Lucio Calpurnio Bibulo. 13	VII
via Gian Maria Volontè, 9	III
viale Erminio Spalla, 53	VIII
via dei Castani, 42/46	V
via Antonio Tempesta, 262	V
via del Policlinico, 137	II
viale Antonio Ciamarra, 329	VII
via di Casal Boccone, 112	III
via Prenestina, 944	V
via Tuscolana, 1782 (pal. B)	VII
via Tiburtina, 770	IV
via Tiburtina, 1064	IV
via Sambuci	IV
via Roccagiovine, 267	IV
via Alberto Moravia	IX
via Tiburtina, 1250	IV
via Tiburtina, 1099	IV
via Carlo Balestrini, 34	V
via Tiburtina, 1231	IV
via Melibeo, 7	IV
via Pieve Torina, 63	IV
via Palmiro Togliatti, 756	V

Le diverse azioni delineate dal presente documento d'indirizzo, tenuto conto delle risorse disponibili, potranno essere destinate a risolvere alcune situazioni di emergenza abitativa rappresentate dagli immobili occupati presenti nel territorio cittadino, elencati nella deliberazione della Giunta della Regione Lazio n. 110/2016 e inseriti nel Piano degli sgomberi approvato con provvedimento prefettizio n. 121850 del 1° aprile 2022.

La normativa regionale e le deliberazioni assunte da Roma Capitale prevedono che, nell'ambito della "quota di riserva", possa essere destinato all'emergenza abitativa fino al 35 per cento degli alloggi.

Con la deliberazione n. 104 del 1° aprile 2022, la Giunta Capitolina ha precisato che rientrano in questa percentuale, oltre alle gravi situazioni di emergenza abitativa anche oggetto di procedure di esame e/o sgombero stabilite in sede di Comitato provinciale per l'ordine e la sicurezza pubblica e di provvedimenti esecutivi di rilascio forzoso dell'alloggio occupato, come previsto dalla deliberazione della Giunta della Regione Lazio n. 749 del 20 ottobre 2020, i nuclei che si trovano nelle specifiche documentate situazioni di emergenza abitativa elencate all'articolo 13 del regolamento regionale n. 2 del 20 settembre 2000, così specificate:

- a) pubbliche calamità;
- b) provvedimenti esecutivi di rilascio forzoso dell'alloggio occupato, nei casi in cui i nuclei si collochino in una posizione utile ai fini dell'assegnazione dell'alloggio ERP; nell'ambito di tale condizione, hanno priorità le famiglie con minor reddito; per posizione utile si intende la possibilità, rapportata alla collocazione in graduatoria ERP dell'interessato e al numero di immobili da assegnare, di essere destinatario di provvedimenti di assegnazione nel corso di un anno dalla notifica del provvedimento;
- c) sgombero di alloggi di proprietà pubblica da destinare a uso pubblico, anche a tutela dell'incolumità;
- d) permanenza in strutture assistenziali utilizzate da organi, enti e associazioni di volontariato riconosciute e autorizzate, preposti all'assistenza pubblica;
- e) rientro in Italia per stabilirvi la propria residenza, previa dichiarazione del Consolato,
- f) in caso di persone emigrate;
- g) inizio di procedimenti giudiziari per donne vittime di violenza in famiglia;
- h) presenza di persone con handicap psicofisici e/o con malattie psichiatriche, in cura presso un dipartimento di salute mentale delle aziende unità sanitarie locali (DSM) ed idonee al reinserimento sociale.

Con la deliberazione n. 217 del 17 giugno 2022, la Giunta Capitolina ha stabilito che la percentuale delle quote di riserva sia calcolata ordinariamente rispetto all'anno solare di riferimento; nel caso in cui le esigenze di alloggi di edilizia residenziale pubblica emergano nell'ambito di procedure di esame o sgombero in sede di Comitato provinciale per l'ordine e la sicurezza pubblica, l'individuazione degli immobili è effettuata, in relazione alla situazione complessiva da affrontare, tenendo conto, ove necessario, del numero di alloggi che rientrano nella quota di riserva su base quinquennale anche all'esito di una valutazione previsionale degli immobili da acquisire.

Per assicurare la trasparenza delle assegnazioni in "quota di riserva" sono in corso di adozione specifiche procedure operative, con le modalità di trattazione delle diverse fattispecie, prevedendo un margine di flessibilità per i casi particolarmente gravi.

Con il presente documento d'indirizzo, Roma Capitale si dota di un proprio strumento per identificare le realtà sulle quali intervenire anche in maniera indipendente e preventiva rispetto alle decisioni delle altre autorità competenti in materia. Per l'individuazione delle situazioni di emergenza abitativa, si fa riferimento alla tabella 2, nella quale gli immobili sono elencati secondo la data di inizio dell'occupazione. Essa riprende e aggiorna quanto previsto nella deliberazione della Giunta della Regione Lazio n. 110/2016 e potrà essere

ampliata in futuro, con deliberazione della Giunta Capitolina, a seguito dell'individuazione di ulteriori situazioni di emergenza che allo stato non risultino.

Tabella 2 – Situazioni di emergenza abitativa

<i>indirizzo</i>	<i>municipio</i>	<i>data occupazione</i>
via Federico Borromeo, 67	XIV	ottobre 1994
via S. Tommaso D'Aquino, 11	I	1996
via Ostuni, 9	V	1999
via dei Basaldella	X	gennaio 1999
via Domenico Ciampoli, 23	XIV	2002
via Umberto Partini, 21	IV	ottobre 2002
via Bruno Pelizzi, 101	VII	ottobre 2002
via della Vasca Navale, 6	VIII	novembre 2002
via delle Sette Chiese, 186	VIII	ottobre 2003
via Napoleone III, 8	I	dicembre 03
piazza Santa Maria della Pietà, 5 (pad. 25)	XIV	ottobre 2004
via Collatina, 385	V	ottobre 2004
via Lucio Calpurnio Bibulo. 13	VII	settembre 2005
via del Casal de Merode	VIII	novembre 2005
corso d'Italia, 108	II	febbraio 2007
via Gian Maria Volontè, 9	III	novembre 2007
viale Erminio Spalla, 53	VIII	maggio 2008
via dei Castani, 42/46	V	settembre 2008
via Vittorio Amedeo II, 16	I	novembre 2008
via dei Radiotelegrafisti, 44	IX	novembre 2008
via Prenestina, 913	V	marzo 2009
via Antonio Tempesta, 262	V	settembre 2009
via del Policlinico, 137	II	dicembre 2009
via Salvatore di Giacomo	VIII	2011
via Georges Sorel, 6	V	gennaio 11
via Alberto Pollio	IV	gennaio 2011
viale Antonio Ciamarra, 329	VII	marzo 2011
via di Casal Boccone, 112	III	Giugno 2011
via Fortunato Depero	VI	maggio 2011
via del Macao, 8	I	settembre 2012
via Prenestina, 944	V	dicembre 2012
via Tuscolana, 1782 (pal. B)	VII	dicembre 2012
via Tiburtina, 770	IV	aprile 2013
via Tiburtina, 1064	IV	aprile 2013
via Sambuci	IV	aprile 2013
piazza Attilio Pecile, 21	VIII	aprile 2013
via Roccagiovine, 267	IV	giugno 2013
via Mattia Battistini, 112/117	XIV	giugno 2013
via Alberto Moravia	IX	giugno 2013
via Santa Croce in Gerusalemme, 55/59	I	ottobre 2013
via Tiburtina, 1099	IV	ottobre 2013
via Carlo Balestrini, 34	V	ottobre 2013
via Tiburtina, 1231	IV	ottobre 2013

via Tor de Schiavi, 101	V	ottobre 2013
via Tiburtina, 1250	IV	ottobre 2013
via Melibeo, 7	IV	febbraio 2016
via Pieve Torina, 63	IV	luglio 2016
ex negozi/scantinati ATER via del Peperino	IV	
via Palmiro Togliatti, 756	V	
V ponte p.z. Laurentino 38	IX	

2.2. Autorecupero

L'autorecupero, previsto anche dalla legge regionale in materia, rappresenta una possibilità di collaborazione virtuosa tra Roma Capitale e le cooperative impegnate per la rigenerazione del patrimonio edilizio. Obiettivo del presente documento d'indirizzo è agevolare il ricorso a questo strumento, eliminando gli ostacoli di natura amministrativa e regolamentare che ne impediscono l'effettivo utilizzo.

Entro il 2023, si intende approvare un nuovo regolamento sull'autorecupero che chiarisca il quadro regolatorio applicabile in materia, alla luce delle evoluzioni normative, precisando l'ambito di applicazione, la modalità di selezione dei beneficiari, le modalità di finanziamento degli interventi e le forme di supporto da parte di Roma Capitale. Il regolamento dovrà in particolare prevedere la possibilità di accedere alla garanzia di Roma Capitale, fino a un valore pari al costo dei lavori, ponendo gli oneri finanziari a carico dei beneficiari, e chiarire la qualificazione dei beneficiari ai sensi della normativa applicabile in materia di garanzie (art. 207 TUEL e art. 3, c. 18 L. 350/2003), con particolare riferimento a quella di concessionari di lavori. Verrà inoltre valutata la possibilità di istituire o partecipare a un fondo di garanzia come supporto alla realizzazione degli interventi. A seguito dell'approvazione del nuovo regolamento sarà predisposto, entro la fine del 2023, un nuovo bando per progetti di autorecupero.

Per quanto riguarda gli interventi di autorecupero già approvati, con opere concluse e assegnati alle cooperative, è indirizzo dell'Amministrazione concludere entro la fine del 2023 le procedure necessarie a consentire l'avvio dei lavori di competenza della cooperativa per il progetto di via dei Lauri, 15 e sbloccare e definire il progetto di autorecupero di via di Grotta Perfetta, 315. Tra i progetti di autorecupero da realizzare saranno in particolare avviati quelli relativi agli stabili di via Marica, via Monte Massico, via Sandro Giovannini e via di Tor Carbone.

L'Amministrazione ha inoltre intenzione di istituire un comitato di coordinamento per il recupero e l'autorecupero, composto dai dipartimenti competenti per il patrimonio, l'urbanistica, i lavori pubblici e dalla Ragioneria generale, in modo tale da rendere più spedite e certe le decisioni di competenza di Roma Capitale in questi ambiti.

OBIETTIVO “NUOVI STRUMENTI”

Terza linea di intervento: un nuovo strumento universale di welfare abitativo

Gli strumenti di welfare possono essere distinti in due fattispecie: da un lato, quelli che forniscono un sostegno per il pagamento delle locazioni **in via ordinaria** – funzione svolta dal cosiddetto contributo all'affitto (ex art. 11 della legge 431/1998) – e, dall'altro, le misure previste per le situazioni di **emergenza** (contributo economico transitorio di sostegno per l'alloggio ex DCC 163/1998, morosità incolpevole e buono casa). In entrambi i casi, il presente documento d'indirizzo intende soffermarsi sulle **missioni affidate ai dispositivi esistenti e sulle criticità legate a questi ultimi** e sulle potenziali **nuove soluzioni** che possono essere individuate in chiave prospettica. Questi elementi saranno ripresi in un “Regolamento per l'assistenza abitativa” che conterrà tutti gli strumenti previsti per affrontare le situazioni di emergenza.

i. Il sostegno per il pagamento delle locazioni in via ordinaria

i.1. Contributo all'affitto

Il contributo all'affitto, previsto dall'articolo 11 della legge 431/1998, è finanziato dal Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione istituito presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) e ripartito tra le Regioni, che concorrono al finanziamento degli interventi di sostegno alle locazioni con propri stanziamenti ulteriori e ripartiscono i fondi disponibili tra i comuni. Questi ultimi definiscono l'entità e le modalità di erogazione dei contributi, individuando con appositi bandi pubblici i requisiti dei beneficiari, nel rispetto dei criteri minimi previsti dalla legge. Per la Regione Lazio le risorse affluiscono nel fondo creato dall'articolo 14 della legge regionale 12/1999 e disciplinato dall'articolo 26 del regolamento regionale 2/2000. Con la legge di bilancio 2023, il Fondo nazionale non è stato rifinanziato, mettendo così a rischio (e, salvo decisioni correttive in prossimi provvedimenti, ponendo fine a) un importante strumento di sostegno per i nuclei che fanno difficoltà a stare sul mercato delle locazioni.

Negli ultimi anni la gestione del contributo all'affitto ha sollevato notevoli criticità, che sono state oggetto di attenzione prioritaria da parte dell'Assessorato al Patrimonio e alle Politiche abitative sin dall'insediamento dell'attuale amministrazione. Il lavoro svolto finora ha consentito di i) approvare la graduatoria per l'ottenimento del contributo relativo all'anno 2020, per il quale sono stati stanziati 27 milioni di euro, e avviare il pagamento dei relativi corrispettivi; ii) approvare la graduatoria relativa al contributo 2019 (14 milioni di euro); iii) pubblicare il bando per il contributo 2021 (12 milioni di euro iniziali, destinati a essere più che raddoppiati se si considerano i soli fondi 2020 non spesi) e i relativi elenchi provvisori (D.D. 6 febbraio 2023, prot. n. QC/6846/2023).

La risoluzione delle criticità emerse nel passato e le azioni intraprese per assicurare la celere definizione delle procedure relative al bando 2021 garantiranno l'effettività di questo importante strumento di sostegno. Il ricorso alle modalità digitali per la trasmissione e la gestione delle domande, la cui mancanza ha provocato il notevole ritardo relativo al bando 2019, sono l'elemento centrale per garantire l'efficiente conduzione di questo processo. Al fine di evitare che il ricorso alla modalità telematica costituisca un ostacolo per i richiedenti nelle interazioni con l'amministrazione, essi possono ottenere supporto attraverso i Punti Roma Facile, una linea telefonica e presso il nuovo sportello di piazza Giovanni da Verrazzano.

Oltre a superare le criticità ancora esistenti legate all'erogazione dei contributi per il 2019 e il 2020, si intende in particolare affrontare le eventuali problematiche legate all'utilizzo della modalità telematica. A tal fine, verranno raccolte segnalazioni presso l'utenza e verranno adottate le opportune iniziative, con il supporto degli sportelli sindacali.

i.2. I nuovi strumenti a sostegno dell'affitto

L'articolo 11 della legge 431/1998 prevede che le risorse del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione possano essere utilizzate *“per sostenere le iniziative intraprese dai Comuni e dalle regioni anche attraverso la costituzione di agenzie o istituti per la locazione o fondi di garanzia o attraverso attività di promozione in convenzione con imprese di costruzione ed altri soggetti imprenditoriali, cooperative edilizie per la locazione, tese a favorire la mobilità nel settore della locazione, attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione a canoni concordati, ovvero attraverso la rinegoziazione delle locazioni esistenti per consentire alle parti, con il supporto delle organizzazioni di rappresentanza dei proprietari e degli inquilini, la stipula di un nuovo contratto a canone inferiore”*.

Questa norma (se rifinanziata) può costituire una base per l'individuazione di **nuovi strumenti a sostegno dell'affitto** a favore dei percettori di reddito che hanno difficoltà ad accedere al libero mercato immobiliare (acquisto o locazione); si tratta di una fascia sociale composta soprattutto da giovani coppie, famiglie monoreddito o single, carenti dei requisiti di priorità per l'accesso alle case ERP, che non può permettersi un alloggio a prezzo di mercato. Essi saranno disegnati anche nella prospettiva della creazione dell'Agenzia sociale dell'abitare (v. *infra*) e vedranno come principali modalità di sostegno le garanzie in favore dei beneficiari e/o dei proprietari.

ii. Le misure per le situazioni di emergenza

Esistono attualmente tre diversi dispositivi che possono essere utilizzati per fronteggiare le situazioni di emergenza – i primi due istituiti da Roma Capitale, il terzo derivante da una previsione di legge:

- i) il **contributo all'affitto istituito dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 163/1998**;
- ii) il **buono casa**;
- i) il **contributo per morosità incolpevole**.

Il **contributo all'affitto istituito dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 163/1998** è alimentato con fondi di Roma Capitale e gestito dai municipi. Si tratta di un contributo economico transitorio (massimo 516 euro mensili per quattro anni e fino al limite del 90 per cento del canone di locazione) erogato esclusivamente in favore dei nuclei familiari che versano in gravi e accertate condizioni psico-socio-economiche per eventi particolari: i) eventi calamitosi o catastrofici; ii) sgomberi per motivi di sicurezza, disposti dalle competenti autorità; iii) sgomberi per demolizioni su aree destinate a opere o servizi pubblici; iv) rilascio di alloggi a seguito di provvedimenti di sfratto.

Il **buono casa**, previsto dalla deliberazione della Giunta Capitolina n. 150/2014, è destinato esclusivamente ai nuclei ospitati presso i Centri di Assistenza Abitativa Temporanea (CAAT) o inseriti nell'elenco degli aventi diritto all'assistenza alloggiativa (v. anche DGC 199/2015). Esso consiste in un supporto economico per la

locazione di un alloggio nel mercato privato per una durata massima di otto anni. Ha finora interessato solo un numero limitato di nuclei tra quelli ospitati nei CAAT.

Il **contributo per morosità incolpevole**, finanziato dall'apposito fondo istituito presso il MIMS con il d.l. 102/2013, è destinato a intervenire nelle situazioni di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo a ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare determinata da alcune fattispecie (licenziamento, cassa integrazione, malattia grave). L'attuale bando è stato pubblicato a settembre del 2021 sulla base delle deliberazioni della Giunta della Regione Lazio n. 409/2021 e della Giunta Capitolina n. 220/2021. È uno strumento molto poco utilizzato, nonostante la platea dei beneficiari possa essere potenzialmente piuttosto ampia e i fondi a disposizione (circa 1 milione di euro l'anno) consentirebbero – tenuto conto dell'importo massimo del contributo – di dare sostegno a diverse centinaia di famiglie, riuscendo a coprire le situazioni di maggiore criticità nell'ambito del numero di sfratti effettivamente eseguiti per la città di Roma (circa 1.500 ogni anno).

Ciascuno di questi tre strumenti presenta delle criticità e potenziali margini di miglioramento. In particolare, il contributo all'affitto ex delibera del Consiglio Comunale n. 163/1998 (poco diffuso e in contrazione negli ultimi anni) ha mostrato alcuni limiti, che risiedono tra l'altro nella difficoltà di anticipare, laddove possibile, il sopravvenire delle circostanze che causano la situazione di emergenza. Con riferimento al buono casa, può essere messa in discussione la necessità di uno specifico strumento per i soli residenti nei CAAT. Sul contributo per morosità incolpevole i margini di manovra sono minori, trattandosi di uno strumento previsto a livello nazionale, ma possono essere semplificate le modalità di erogazione e resa più tempestiva la risposta dell'amministrazione, consentendo la presentazione della domanda indipendentemente dalla pubblicazione di un bando.

Il presente documento d'indirizzo si pone **l'obiettivo generale dell'individuazione di un nuovo dispositivo unificato che consenta di intervenire in maniera rapida ed efficiente nel fronteggiare l'emergenza abitativa e rappresenti effettivamente una soluzione complementare rispetto all'assegnazione di un alloggio ERP.** Tale misura sarà contenuta nel Regolamento per l'assistenza abitativa di prossima approvazione. Tale strumento dovrebbe costituire un elemento decisivo per evitare che persone in situazione di temporanea difficoltà vedano peggiorare la loro condizione verso la precarietà abitativa. Mentre per gli sgomberi la continuità alloggiativa è garantita dal passaggio "da casa a casa", per gli sfratti il presente documento pone l'obiettivo della definizione un protocollo d'intesa tra Roma Capitale, la Prefettura, gli uffici giudiziari, l'ordine degli avvocati, le associazioni di inquilini e di proprietari, per anticipare la comunicazione dei provvedimenti che saranno eseguiti e individuare tempestivamente le situazioni di precarietà; tale intervento si accompagnerà a un'attività di informazione tesa a orientare i cittadini sulle opportunità e sui contributi esistenti per contenere le difficoltà in ambito abitativo e per prevenire le azioni di sfratto, velocizzando le procedure di erogazione dei contributi esistenti. Sarà fondamentale l'apporto dei sindacati degli inquilini e dei proprietari per la segnalazione di potenziali situazioni di criticità.

Gli attuali strumenti di welfare capitolini appaiono antiquati ed evidenziano anche la logica riparativa (rispetto a una difficoltà all'abitare già intervenuta) che li ha ispirati e che deve oggi necessariamente tramutarsi con decisione verso la natura preventiva della misura: essa deve infatti intervenire prima dell'insorgere della difficoltà abitativa che, obbligando il soggetto ad abbandonare il proprio alloggio, lo spinge in una situazione di precarietà legata alla mancanza di una casa. Inoltre, nel contesto di definanziamento dei fondi per il contributo affitto e per la morosità incolpevole, che, salvo nuovi interventi legislativi, andranno a esaurirsi con

le annualità 2022, appare ancor più determinante il ruolo di Roma Capitale per garantire un sostegno a chi ne ha necessità. Il presente documento d'indirizzo intende pensare e progettare un sistema di welfare che cerchi di tenere gli inquilini dentro le case; un sistema in cui le varie forme di sostegno non lavorino come prestazioni distinte, ma siano in comunicazione e coordinamento tra di loro. Su questo sono già al lavoro le Commissioni Politiche Sociali e della Salute e Patrimonio e Politiche Abitative dell'Assemblea Capitolina, il cui contributo sarà determinante per assicurare il necessario coordinamento tra i rispettivi ambiti di intervento nell'ambito di Roma Capitale.

Per raggiungere tale scopo, deve anche essere garantita la facilità di accesso a un simile strumento. Deve essere messo a disposizione dei potenziali beneficiari un **punto integrato di accesso al sistema di welfare abitativo di Roma Capitale** che, valutando le loro necessità, li orienti verso la misura migliore. Si tratterebbe quindi di sostituire strumenti simili ma impermeabili l'uno all'altro con misure che censiscano il bisogno una sola volta e orientino i soggetti in difficoltà verso tutte le forme di assistenza: dalla domanda di alloggio ERP, alla richiesta di contributi nelle varie forme, all'assistenza legale ove necessaria.

La riforma del welfare abitativo di Roma Capitale, da approvarsi entro il 2023, sarà basata sulla presa in carico dei soggetti in situazioni di precarietà abitativa. Essa muoverà dall'individuazione dei soggetti in precarietà abitativa, per identificare tutte le possibili soluzioni alle quali essi possono accedere: assegnazione di un alloggio ERP, ricorso alla quota di riserva, soluzione in un SASSAT. Qualora tali strade non siano percorribili, a tali soggetti sarà proposto il ricorso allo strumento di welfare.

Tra i principi ispiratori della delibera relativa al nuovo strumento di welfare figureranno:

- i. **finalità preventiva e non riparativa:** la misura dovrà intervenire, ove possibile, anche all'insorgere della difficoltà abitativa (ossia al momento in cui si presentano le difficoltà economiche che impediscono il pagamento del canone d'affitto) e non a valle di essa, quando si è già in presenza di un provvedimento di sfratto;
- ii. **centralità del ruolo dei municipi e migliore coordinamento:** l'erogazione della misura sarà affidata anche ai municipi, tenuto conto della necessità di integrare maggiormente il ricorso a tale dispositivo con l'attività dei servizi sociali, che possono assicurare un miglior monitoraggio della situazione ed evidenziare le circostanze nelle quali la sua erogazione possa rendersi necessaria, al fine di consentire una presa in carico reale e concreta dei soggetti interessati;
- iii. **allineamento della durata su quella prevista per i contratti di affitto:** per garantire la continuità della prestazione, si prevedrà una durata del beneficio di cinque anni, in modo tale da coprire un periodo 3+2;
- iv. **ampliamento della platea dei beneficiari:** oltre ai destinatari di provvedimento di sfratto, la misura sarà destinata ad altri soggetti fragili che, attraverso di essa, possono reinserirsi in un percorso di vita dignitosa dopo un momento di difficoltà. Sarà ad esempio previsto che la misura si rivolga alle donne vittime di violenza, forzate a lasciare l'abitazione in cui vivono, e ai padri separati che, per effetto del dispositivo di separazione, perdono il diritto all'alloggio;
- v. **univocità delle condizioni per l'erogazione della misura e uniformità della valutazione delle criticità nei quindici municipi:** saranno previsti dei criteri chiari per individuare le situazioni di fragilità destinatarie della misura ed emanate delle linee guida che consentano al servizio sociale di valutare in maniera uniforme le condizioni che danno accesso alla misura, anche attraverso la creazione di un

gruppo intermunicipale nel quale siano riuniti i rappresentanti dei servizi sociali e del Dipartimento competente in materia di politiche abitative;

- vi. **riduzione degli adempimenti richiesti per l'accesso alla misura e nuovi strumenti di supporto:** per l'erogazione della misura non sarà più richiesta la presentazione di un nuovo contratto di affitto registrato e la certificazione del pagamento della cauzione; il contributo potrà essere attivato anche solo in presenza di un contratto preliminare di locazione. Con l'istituzione della misura sarà previsto un fondo di garanzia per fornire alla persona interessata la copertura necessaria alla stipula del contratto;
- vii. **superamento del criterio della spesa storica e stanziamento di risorse aggiuntive:** la misura dovrà essere finanziata sulla base delle reali esigenze e dovrà consentire la risoluzione di un maggior numero di casi di difficoltà. Per il suo finanziamento potranno essere utilizzate le risorse derivanti dal superamento del sistema dei CAAT. Il numero di prestazioni da erogare sarà stabilito sulla base della ricognizione delle situazioni di emergenza abitativa, e comunque in misura proporzionale agli sfratti registrati nell'anno precedente;
- viii. **migliore conoscibilità del dispositivo:** saranno previste specifiche forme di pubblicità e sportelli di orientamento e supporto per assicurarsi che il maggior numero possibile di potenziali beneficiari sia informato dell'esistenza dello strumento e delle modalità per accedervi, anche con il contributo delle associazioni sindacali;
- ix. **favorire il reperimento degli alloggi in locazione** da destinare ai beneficiari del contributo, anche attraverso accordi e protocolli di intesa con la proprietà edilizia.

Quarta linea d'intervento: l'Osservatorio e l'Agenzia

4.1. L'Osservatorio sulla condizione abitativa a Roma

Una migliore conoscenza dei dati e della realtà della condizione abitativa a Roma è necessaria per adottare politiche efficaci. Per questo sarà presentata entro giugno 2023 la delibera che istituirà l'Osservatorio sulla condizione abitativa a Roma (OSCAR), sul modello di quanto previsto a livello nazionale dall'articolo 59 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 e ancora in via di attuazione, con il reperimento delle eventuali relative risorse, secondo i principi direttivi di seguito indicati.

i. Governance

L'Osservatorio si riunirà nella composizione di "partenariato sociale" e in quella di "analisi e monitoraggio", oltre che in formazione plenaria.

Faranno parte della composizione di partenariato sociale:

- l'assessore/a capitolino/a con delega alle politiche abitative (o un(a) suo/a delegato/a);
- il/la Presidente della Commissione Capitolina competente in materia di politiche abitative;
- i rappresentanti delle associazioni e organizzazioni sindacali di inquilini e proprietari immobiliari maggiormente rappresentative;
- il direttore/la direttrice del dipartimento competente in materia di politiche abitative (o un(a) suo/a delegato/a).

Alle riunioni della composizione di partenariato sociale possono essere invitati, in ragione degli argomenti da discutere:

- gli/le assessori/e capitolini/e con delega alle politiche sociali, urbanistica, lavori pubblici, bilancio e servizi anagrafici (o loro delegati/e);
- i/le presidenti dei municipi (o loro delegati/e);
- l'assessore/a con delega alle politiche abitative della Regione Lazio (o un(a) suo/a delegato/a);
- i direttori/le direttrici dei dipartimenti competenti in materia di politiche sociali, urbanistica, lavori pubblici e servizi anagrafici (o loro delegati/e);
- i dirigenti del dipartimento competente in materia di politiche abitative (o loro delegati/e);
- i direttori/le direttrici dei municipi (o loro delegati/e);
- il Ragioniere generale di Roma Capitale (o un(a) suo/a delegato/a);
- il Comandante generale del Corpo di Polizia locale di Roma Capitale (o un(a) suo/a delegato/a);
- i componenti della formazione di "analisi e monitoraggio".

Faranno parte della composizione di "analisi e monitoraggio":

- il presidente dell'Istituto nazionale di statistica (o un(a) suo/a delegato/a);
- il direttore dell'Agenzia delle Entrate (o un(a) suo/a delegato/a);
- il Prefetto di Roma (o un(a) suo/a delegato/a);
- il presidente del Tribunale di Roma (o un(a) suo/a delegato/a);
- da tre a cinque esperti/e designati/e dall'Assemblea Capitolina;

- da tre a cinque esperti/e designati/e dal Sindaco (uno dei/una delle quali con funzione di coordinatore/coordinatrice);
- il direttore della U.O. Statistica (o un(a) suo/a delegato/a).

Le due formazioni si avvalgono, per lo svolgimento delle attività dell'Osservatorio, di una segreteria tecnica composta da dipendenti di Roma Capitale. Per la partecipazione alle riunioni dell'Osservatorio non sarà previsto il versamento di compensi o gettoni. All'inizio dell'anno l'Osservatorio stabilisce il suo programma di attività teso ad approfondire le situazioni di precarietà e disagio abitativo in città in tutti i loro aspetti sociali, economici e territoriali, le condizioni socio-economiche degli inquilini del patrimonio ERP e del patrimonio abitativo e individua specifiche tematiche ulteriori da approfondire per l'analisi della condizione abitativa a Roma. La formazione di "analisi e monitoraggio" fornirà gli elementi necessari per l'analisi. L'Osservatorio potrà organizzarsi in sottocommissioni per affrontare specifiche tematiche. Saranno inoltre attivate collaborazioni con Università ed enti di ricerca al fine di approfondire le tematiche oggetto delle attività dell'Osservatorio.

ii. Funzioni

Tra i compiti affidati all'Osservatorio potranno figurare:

- a) acquisizione e raccolta di conoscenze sistematiche sui fabbisogni abitativi nel territorio metropolitano, suddiviso per ambiti di sofferenza abitativa, e della composizione economica e sociale degli inquilini ERP;
- b) rilevamento e analisi sulle condizioni socio-economiche delle famiglie in precarietà abitativa nei Municipi con particolare attenzione ai complessi di edilizia residenziale pubblica;
- c) analisi e monitoraggio delle dinamiche del mercato immobiliare a Roma;
- d) monitoraggio e valutazione dell'attuazione delle delibere e dei programmi riguardanti l'edilizia residenziale pubblica e l'edilizia residenziale sociale, anche per quanto riguarda il presente documento d'indirizzo;
- e) analisi sull'efficacia dei provvedimenti legislativi e amministrativi nel settore delle politiche abitative;
- f) predisposizioni di analisi sui fabbisogni abitativi per assicurarne la coerenza con le proposte di intervento elaborate dall'Amministrazione capitolina;
- g) analisi sulla capacità di spesa dei provvedimenti e ricadute sulla cittadinanza;
- h) monitoraggio del coordinamento tra i diversi enti competenti in materia di politiche abitative (Stato, Regione, Roma Capitale) atto a rilevare i punti critici e le diseconomie procedurali;
- i) elaborazione di proposte volte a razionalizzare la spesa e a massimizzare i risultati dei provvedimenti nel settore delle politiche abitative;
- j) monitoraggio e controllo sullo stato di attuazione dei piani di zona in relazione alla quota ERP;
- k) monitoraggio sulla condizione abitativa nel settore privato;
- l) analisi delle proposte in merito a linee di intervento, obiettivi e modalità attuative della programmazione dell'Amministrazione capitolina;
- m) confronto con le principali città italiane ed europee negli ambiti di interesse;
- n) elaborazione di progetti sperimentali nel settore casa atti a contrastare la precarietà abitativa e/o ridurre il disagio socio-economico.

L'Osservatorio è incaricato della pubblicazione di un rapporto annuale sulla condizione abitativa a Roma e di report mirati a specifiche esigenze individuate dal comitato di coordinamento dell'Osservatorio. Esso supporterà inoltre l'Amministrazione nelle sue iniziative, e in particolare nella realizzazione di una ricerca sulla condizione abitativa a Roma e nell'organizzazione di una conferenza internazionale sulle politiche abitative in programma per il 2023. Nello svolgimento dei suoi compiti, il comitato di coordinamento assicurerà la comunicazione delle attività dell'Osservatorio con quelle di altre strutture di rilevazione e monitoraggio in ambiti tematici contigui, al fine di potenziare l'impatto dei rispettivi interventi e armonizzare le offerte nell'ambito della città di Roma.

4.2. L'Agenzia sociale dell'abitare

La gestione del welfare municipale deve adattarsi al mutato assetto sociale ed economico della città, affrontando in maniera innovativa le nuove povertà e le nuove disuguaglianze: da ciò nasce la necessità di istituire un'Agenzia sociale dell'abitare. Tutte le nuove misure di welfare che si intendono porre in essere hanno bisogno di una gestione diversa, in particolare volendone accentuare la dimensione preventiva. Si tratta di una sfida difficile e affascinante, che richiede un ripensamento delle politiche abitative messe in campo finora. Sarà pertanto necessario il necessario approfondimento per individuare la modalità di intervento più opportuna.

L'Agenzia sociale dell'abitare rappresenterà un modello innovativo, volto a inserire i nuclei familiari in un percorso di emancipazione non assistenziale che sostenga chi si trova in difficoltà ed escluso dalle logiche del mercato. Un tale strumento risulta particolarmente necessario in una città come Roma, che è la prima città d'Italia per incidenza del canone di locazione sul reddito medio (dati Istat, 2021). L'Agenzia sarà chiamata a rivolgersi non solo ai nuclei che hanno i requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica, ma anche a quelli che rientrano nel perimetro dell'edilizia residenziale sociale. Potrà inoltre essere dotata di strumenti per affrontare specifiche situazioni di emergenza.

L'Agenzia opererà in stretto coordinamento con il Dipartimento competente in materia di politiche abitative, di cui nell'ambito del presente documento d'indirizzo si intende recuperare l'efficienza, condizione imprescindibile per l'effettiva entrata in funzione dell'Agenzia. Il punto di forza di questo nuovo soggetto sarà rappresentato dal dinamismo e dalla possibilità di sperimentare, con minor vincoli di gestione legati alle procedure amministrative, senza venir meno la correttezza degli atti.

L'Agenzia sociale dell'abitare rappresenta, nella prospettiva del presente documento d'indirizzo, uno strumento destinato a crescere nel tempo, fino a diventare riferimento per gli inquilini e i proprietari per superare l'endemica difficoltà nel reperire alloggi a causa delle molteplici difficoltà abitative presenti in città. L'Agenzia dovrà acquisire credibilità nei rapporti con i proprietari immobiliari sia piccoli che della grande proprietà, perché siano efficaci gli strumenti a essa affidata che prevedono l'assunzione di impegni (come la garanzia di pagamento di contributi o quote parte di affitto) nei confronti di questi ultimi. Il primo passo per garantirsi tale credibilità è rappresentato dal coinvolgimento dei vari soggetti interessati, tra i quali le rappresentanze sociali e sindacali e le associazioni di categoria dei proprietari. L'Agenzia contribuirà inoltre ad avvicinare l'utenza agli strumenti messi a disposizione da Roma Capitale per contrastare la precarietà abitativa, contribuendo anche a diminuire il digital divide per i soggetti che hanno maggiori difficoltà a interagire con l'Amministrazione in via telematica.

Nel corso del 2023 saranno esaminate, al fine di una successiva proposta agli organi deliberanti, la possibile natura giuridica, le caratteristiche e le modalità di funzionamento della futura Agenzia, anche sulla base della

valutazione dei modelli esistenti. Tale disamina, alla quale parteciperà l'Osservatorio sulla condizione abitativa a Roma, sarà affidata a un apposito gruppo di lavoro e realizzata in maniera partecipata.

Lo studio preliminare alla creazione dell'Agenzia si soffermerà in particolare sulle finalità, sulla governance, sugli strumenti e le risorse di quest'ultima.

Tra le finalità, tenendo come principale obiettivo l'ampliamento del mercato della locazione a favore delle fasce sociali escluse sia dall'accesso a un alloggio popolare, sia dal libero mercato, potranno figurare il ruolo dell'Agenzia come mediatore nei rapporti tra conduttori e mercato immobiliare privato, la semplificazione dell'erogazione di misure di sostegno pubbliche, la gestione di fondi di garanzia per l'acquisto e la locazione, il rilancio del social housing e la promozione di forme innovative dell'abitare (come il co-housing o le abitazioni in comunità), la presa in carico di specifiche situazioni di emergenza (morosità incolpevole o difficoltà a pagare il mutuo).

La governance verrà definita sulla base delle missioni affidate all'Agenzia nella deliberazione istitutiva. Per garantire la necessaria apertura di quest'organismo verso tutti gli stakeholder, l'Agenzia si relazionerà con l'Osservatorio, in particolare nella sua composizione di partenariato sociale.

CALENDARIO PROGRAMMATICO DELLE ATTIVITÀ

Macroarea	Azione	Presentazione della proposta	Atto finale
OBIETTIVO: NUOVE CASE			
Prima linea di intervento: reperimento di alloggi al fine di incrementare l'offerta			
<i>1.1. Acquisti</i>			
1.1.1. Compravendite con soggetti istituzionali	Acquisto immobili INPS	I semestre 2023	Deliberazione di Assemblea Capitolina
	Acquisto immobili enti previdenziali	I semestre 2024	Deliberazione di Assemblea Capitolina
	Valutazione acquisto immobili ATER	II semestre 2023	
	Acquisto immobili Città metropolitana	II semestre 2023	Deliberazione di Assemblea Capitolina
1.1.2. Acquisti sul mercato	Avviso pubblico	I semestre 2023	Deliberazione di Giunta Capitolina
<i>1.2. Piani di zona e locazioni a canone calmierato</i>			
1.2.1. Piani di zona	Istituzione dell'ufficio	I semestre 2024	Modifica alla macrostruttura
1.2.2. Locazioni a canone calmierato	Convocazione del tavolo con gli operatori	II semestre 2023	
	Revisione del quadro regolatorio	II semestre 2023	Proposta di deliberazione di Giunta/Assemblea
	Fondo di garanzia	I semestre 2024	
<i>1.3. Il bando SASSAT per il definitivo superamento dei CAAT</i>			
	Valutazione dei risultati conseguiti attraverso il bando aperto	II semestre 2023	
Seconda linea di intervento: recupero e autorecupero			
2.1. Recupero	PINQuA Porto Fluviale	I semestre 2023	Bando speciale
	Segnalazioni dei municipi e dei soggetti terzi	I semestre 2023	Memoria di Giunta
		II semestre 2023	Memoria di Giunta con le segnalazioni
	Avvio dei primi progetti di recupero	II semestre 2023	Deliberazione di Giunta

2.2. Autorecupero	Nuovo regolamento	Il semestre 2023	Deliberazione di Assemblea Capitolina
	Nuovo bando	Il semestre 2023	Deliberazione di Giunta Capitolina
	Sblocco e chiusura progetto via dei Lauri, 15	Il semestre 2023	Deliberazione di Giunta Capitolina
	Sblocco e definizione progetto via di Grotta Perfetta, 315	Il semestre 2023	Deliberazione di Giunta Capitolina
	Istituzione tavolo di coordinamento	Il semestre 2023	Memoria di Giunta Capitolina
Linea di intervento trasversale: nuova “fotografia” di immobili e avanti diritto			
A.1. Bando ERP	Nuovo bando ERP	I semestre 2024	Deliberazione di Giunta Capitolina
A.2. Piano alienazioni	Revisione del piano alienazioni	I semestre 2024	Deliberazione di Assemblea Capitolina
	Modalità di alienazione Casette Pater e Villaggio San Francesco	Il semestre 2023	
A.3. Patrimonio disponibile	Ricognizione	I semestre 2023	Relazione all’Assessorato
	Linee guida	Il semestre 2023	Deliberazione di Assemblea Capitolina
	Riordino	Il semestre 2023	Deliberazione di Giunta Capitolina
OBIETTIVO: NUOVI STRUMENTI			
Terza linea di intervento: miglioramento degli strumenti di welfare abitativo			
3.1. “Nuova 163”	Creazione di un nuovo strumento di welfare	Il semestre 2023	Deliberazione di Assemblea Capitolina
	Misure per il reperimento di alloggi in locazione	Il semestre 2023	Accordo con la proprietà edilizia
	Uniformazione della valutazione delle criticità	Il semestre 2023	Linee guida
Quarta linea di intervento: l’Osservatorio e l’Agenzia			
4.1. Osservatorio sulla condizione abitativa a Roma	Creazione dell’Osservatorio	I semestre 2023	Deliberazione di Giunta Capitolina
	Primo rapporto sulla	Il semestre 2023	Memoria di Giunta

	condizione abitativa		
4.2. Agenzia sociale per l'abitare	Avvio lavoro preparatorio	I semestre 2023	Memoria di giunta
	Conclusione lavoro preparatorio	II semestre 2023	
	Istituzione dell'Agenzia	I semestre 2024	Deliberazione di Assemblea Capitolina
	Entrata in funzione dell'Agenzia	II semestre 2024	
	Presentazione di un progetto di finanziamento	I semestre 2025	Deliberazione di Giunta Capitolina

