

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA
GIUNTA CAPITOLINA**

(SEDUTA DEL 12 LUGLIO 2019)

L'anno duemiladiciannove, il giorno di venerdì dodici del mese di luglio, alle ore 16,10, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1	RAGGI VIRGINIA.....	<i>Sindaca</i>	8	GATTA MARGHERITA.....	<i>Assessora</i>
2	BERGAMO LUCA.....	<i>Vice Sindaco</i>	9	LEMMETTI GIANNI.....	<i>Assessore</i>
3	BALDASSARRE LAURA.....	<i>Assessora</i>	10	MARZANO FLAVIA	<i>Assessora</i>
4	CAFAROTTI CARLO.....	<i>Assessore</i>	11	MELEO LINDA.....	<i>Assessora</i>
5	CASTIGLIONE ROSALIA ALBA.....	<i>Assessora</i>	12	MONTUORI LUCA.....	<i>Assessore</i>
6	DE SANTIS ANTONIO.....	<i>Assessore</i>			
7	FRONGIA DANIELE.....	<i>Assessore</i>			

Sono presenti la Sindaca, il Vice Sindaco e gli Assessori Cafarotti, Castiglione, De Santis, Gatta, Meleo e Montuori.

Partecipa il sottoscritto Vice Segretario Generale Dott.ssa Mariarosa Turchi.

(O MISSIS)

Deliberazione n. 137**Linee guida per l'assegnazione in locazione di unità immobiliari del patrimonio disponibile di Roma Capitale in coabitazione a canone concordato.****PREMESSO**

- che il territorio di Roma Capitale è interessato da una situazione di grave emergenza abitativa con conseguente crescita di un disagio sociale diffuso, di processi di indebitamento e di impoverimento delle famiglie ed il progressivo aumento della domanda abitativa, che l'Amministrazione Capitolina intende affrontare;
- che le spese per l'abitazione per ciascun nucleo rappresenta una delle voci che incidono maggiormente sul bilancio familiare e impegnano fino al 30 per cento del reddito disponibile, tra canone di locazione dell'affitto, o rata del mutuo, e costi relativi al mantenimento dell'abitazione;
- che in siffatta condizione, le situazioni di maggiore vulnerabilità vengono individuate tra le persone sole con meno di 35 anni, persone con disabilità, le famiglie monoparentali con figli minori, separati non assegnatari della casa coniugale, studenti universitari regolarmente in corso; neomaggiorenni già presi in carico dal sistema di accoglienza di Roma Capitale (case famiglie, famiglie affidatarie) fuoriusciti dal circuito da non oltre 12 mesi; donne vittime di violenza; persone transitate per il Circuito di Accoglienza di Roma Capitale;
- che attualmente ci sono numerosi nuclei che sono in attesa di un alloggio in edilizia residenziale pubblica e una larga fascia di popolazione che, pur non avendo i requisiti per presentare la domanda ed ottenere un alloggio ERP, non ha, tuttavia, sufficiente disponibilità economiche per accedere al mercato immobiliare tradizionale o che, pur avendone le possibilità, vive in condizioni economiche precarie tali che anche un minimo imprevisto le comporterebbe uno stato di vulnerabilità abitativa;

- che, ad oggi, mediamente, il costo di un'abitazione comprensiva dei costi di manutenzione può arrivare a €.1.200,00, da corrispondere o come canone di affitto o come rata di mutuo;
- che per molti nuclei questi costi sono insostenibili e rappresentano un ostacolo alla propria autonomia abitativa, oltre che un potenziale pericolo di vulnerabilità;
- che si ritiene necessario introdurre forme alternative al “diritto di abitare” così come tradizionalmente inteso;
- che, in tal senso, si intende avviare una sperimentazione volta ad individuare una nuova soluzione abitativa, la “coabitazione solidale”, rivolta a persone sole con meno di 35 anni, persone con disabilità, le famiglie monoparentali con figli minori, separati non assegnatari della casa coniugale, studenti universitari regolarmente in corso; neomaggiorenni già presi in carico dal sistema di accoglienza di Roma Capitale (case famiglie, famiglie affidatarie) fuoriusciti dal circuito da non oltre 12 mesi; donne vittime di violenza, persone transitate per il Circuito di Accoglienza di Roma Capitale come da linee guida allegate (All. 1), per sostenere e promuovere il diritto all'abitare;
- che questa nuova forma dell'abitare, oltre che fornire una risposta ad un diritto specifico, potrà avere un positivo impatto sia sociale, fungendo da volano delle relazioni tra le persone, della coesione sociale e del benessere dell'intera comunità, sia economico, riqualificando e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico;

RILEVATO

- che l'attuale periodo storico, caratterizzato da una significativa crisi economica, ha comportato situazioni di difficoltà per numerose famiglie;
- che è interesse di Roma Capitale affrontare il problema della casa proponendo una pluralità di soluzioni;
- che l'Assessorato al Patrimonio ed alle Politiche Abitative-intende fornire specifiche linee di indirizzo affinché il Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative provveda ad individuare una lista di immobili del patrimonio disponibile di Roma Capitale da assegnare al presente progetto;
- che le unità abitative così individuate, ed approvate dalla Giunta Capitolina, rientreranno, dunque, in via sperimentale in un nuovo progetto di offerta abitativa che possa fornire uno strumento alternativo per chi ha necessità di affrontare con serenità economica l'autonomia abitativa;

CONSIDERATO

che si rende necessario prevedere, seppur in via sperimentale, quale misura alternativa alle altre azioni poste in essere dall'Amministrazione volte a risolvere l'attuale emergenza abitativa, un nuovo modello di “Coabitazione Solidale”, caratterizzato dalla condivisione abitativa, da parte di più individui, di un medesimo alloggio, appartenente al patrimonio disponibile di Roma Capitale, secondo le modalità e i criteri riportati nelle *“Linee guida per l'assegnazione, di unità immobiliari del Patrimonio disponibile di Roma Capitale , in locazione in coabitazione a canone concordato”*, parte integrante e sostanziale del presente atto.

PRESO ATTO CHE

in data 29 marzo 2019, il Direttore del Dipartimento 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.

Il Direttore del Dipartimento

F.to: “Aldo Barletta”

in data 8 luglio 2019, il Direttore di Direzione Politiche Abitative, Dirigente ad interim della U. O. Assistenza Alloggiativa del Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative, ha espresso il parere che di seguito si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del Testo Unico delle leggi sull’Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss. mm. ii., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto”.

Il Direttore di Direzione

F.to: “Stefano Donati”

in data 10 aprile 2019 il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss. mm. ii., art. 49, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione indicata in oggetto”.

Il Ragioniere Generale

F.to: “Marcello Corselli”

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

- il TU degli Enti Locali
- lo Statuto di Roma Capitale
- il Regolamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale

LA GIUNTA CAPITOLINA

Per le motivazioni esposte in narrativa:

DELIBERA

1. di approvare le “*Linee guida per l’assegnazione, di unità immobiliari del Patrimonio disponibile di Roma Capitale, in locazione in coabitazione a canone concordato*” in allegato parte integrante e sostanziale al presente provvedimento;
2. di avviare, in via sperimentale per nr. 3 anni, il modello di “Coabitazione Solidale”, secondo le modalità ed i criteri di cui alle suddette Linee di indirizzo.

All. 1**Linee di indirizzo per l'assegnazione, di unità immobiliari del Patrimonio disponibile di Roma Capitale, in locazione in coabitazione a canone concordato.**

La sperimentazione del modello di Coabitazione Solidale si avvale di metodi ed approcci innovativi al problema della casa, si propone di ottimizzare il patrimonio abitativo disponibile di Roma Capitale, attraverso un intervento in grado di dare risposte concrete, al bisogno di un alloggio dignitoso; al contempo mira a sviluppare, mediante la promozione di coabitazioni solidali strutturate, dove possano essere applicate forme di mutuo aiuto e/o sistemi inediti di welfare di comunità fondati sui valori della autonomia, della reciprocità e della cittadinanza attiva.

La Coabitazione Solidale è caratterizzata, quindi, dalla condivisione abitativa (più individui abitano all'interno di un medesimo appartamento condividendo alcuni spazi comuni con il mantenimento, per ogni singolo coabitante, di un proprio spazio privato), dalla socializzazione, dalla solidarietà e dalla riduzione dei costi per garantire una migliore qualità di vita.

Per poter essere inserito nell'elenco degli ammessi alla coabitazione, si dovrà appartenere ad una o a più di una, tra le sottoelencate categorie e non aver superato i 65 anni di età:

- Separati non assegnatari della casa coniugale;
- Famiglie monoparentali con figli minori;
- Studenti universitari regolarmente in corso;
- Persone con disabilità;
- Neomaggiorenni già presi in carico dal sistema di accoglienza di Roma Capitale (case famiglie, famiglie affidatarie) fuoriusciti dal circuito da non oltre 12 mesi;
- Donne vittime di violenza;
- Persone transitate per il Circuito di Accoglienza di Roma Capitale;
- Persone sole con meno di 35 anni

ed avere i seguenti requisiti:

- cittadinanza italiana o di uno stato appartenente all'Unione Europea. Il requisito si considera soddisfatto anche per il cittadino di altri Stati non appartenenti all'Unione Europea purché sia titolare del permesso di soggiorno CE per soggiornante di lungo periodo o sia regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale;
- avere la residenza anagrafica nella Città Metropolitana di Roma o avere la propria attività lavorativa o di studio esclusiva o principale nella Città Metropolitana di Roma;
- l'intero nucleo familiare non sia titolare di alcun diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione – anche pro quota - di un alloggio ritenuto adeguato alle proprie necessità abitative sulla base della normativa regionale relativa all'edilizia agevolata e situato nella Città Metropolitana di Roma (è fatto salvo il caso in cui la vendita dell'alloggio posseduto sia perfezionata prima della sottoscrizione del contratto di locazione);
- l'intero nucleo familiare abbia un reddito complessivo annuo non inferiore a 6.000,00 euro lordi e non superiore ai 30.000,00 euro lordi secondo l'ultima dichiarazione ISEE;
- non aver in precedenza utilizzato un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica per finalità illecite ovvero aver ceduto l'alloggio assegnato in violazione della legge;
- non essere stato sfrattato dagli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica per morosità;
- non aver occupato senza titolo alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica;

12/7/19 Stefano PND

- per le sole persone separate e divorziate, nonché per le persone conviventi more uxorio che si sono separate, purché in possesso di apposito provvedimento giudiziale o analogo provvedimento di un'autorità competente, di non essere assegnatari dell'abitazione familiare di provenienza;
- non avere la titolarità in via esclusiva del diritto di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su altro alloggio sito nell'ambito del territorio nazionale;
- non aver in precedenza utilizzato un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica per finalità illecite;
- non avere ad alcun titolo, redditi derivati da fabbricati concessi in locazione;
- manifestare la disponibilità ad applicare un modello di convivenza solidale dove possano esprimersi modalità di mutuo aiuto o forme di reciprocità assistenziale;

Il Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative provvederà ad individuare una lista di immobili del patrimonio disponibile di Roma Capitale da assegnare al presente progetto contenente un numero adeguato di alloggi con caratteristiche compatibili per promuovere, in via sperimentale, un primo Avviso pubblico destinato al progetto di Coabitazione Solidale. Se gli alloggi che verranno selezionati, faranno parte dell'elenco di cui all'Allegato A della DGC n. 133 del 6 luglio 2018, questi non seguiranno la procedura prevista ai punti 3 e 6 della stessa DGC 133, ma costituiranno specifica riserva per il progetto di Coabitazione, e saranno messi a reddito secondo le regole previste dalle presenti linee guida.

La lista degli immobili da adibire a tale progetto dovrà essere approvata dalla Giunta Capitolina.

Per la realizzazione del progetto, l'Amministrazione Capitolina promuoverà dei bandi pubblici per l'individuazione dei soggetti a cui assegnare, con contratto di locazione abitativa parziale, dove previsto anche a natura transitoria, a canone concordato, l'alloggio in condivisione.

La domanda verrà presentata da un solo soggetto mandatario in rappresentanza degli altri coabitanti, con cui intende condividere l'abitazione. Nella domanda dovrà essere presentato un numero di coabitanti non superiore ai numeri di stanze disponibili per ogni alloggio messo a bando, fatta eccezione per le famiglie monoparentali con minori.

La domanda potrà prevedere la partecipazione di una sola categoria o delle diverse categorie di utenti previste, ad eccezione delle famiglie monoparentali con figli minori che potranno partecipare solo in concorso tra loro.

Il bando dovrà prevedere l'assegnazione di uno specifico punteggio per ogni coabitante la cui somma complessiva a conclusione dell'istruttoria, rappresenterà il punteggio da assegnare in graduatoria.

La domanda dovrà proporre un modello organizzativo di convivenza solidale, da cui emergano le modalità di reciproco aiuto e di collaborazione alla convivenza.

Il contratto di locazione, verrà sottoscritto con ognuno di coloro che faranno parte del gruppo che ha partecipato all'Avviso Pubblico, ad ognuno dei locatari parziali verrà assegnato l'uso degli spazi comuni.

Per il coabitante, il cui ISEE sia compreso tra 6000,00 euro lordi e non superiore a 9000,00 euro lordi, sarà consentita una riduzione del canone concordato pari al 10% ;

per pagare la locazione potrà essere utilizzato il contributo erogato per il reddito di cittadinanza da coloro che ne sono titolati.

Il numero e le caratteristiche dei coabitanti, le modalità di suddivisione delle spese, l'alternanza nel tempo dei coabitanti, le procedure che dovranno essere attivate nel momento in cui per i coabitanti dovessero venir meno i requisiti previsti, i vincoli a cui i diversi locatari sono tenuti nel rapporto con l'Amministrazione Capitolina, le regole di convivenza, l'uso degli spazi comuni, le modalità di suddivisione delle spese comuni e di applicazione del modello organizzativo di convivenza solidale,

12/7/19  2

verranno specificati in un patto di "coabitazione" che gli interessati saranno tenuti a rispettare e che verrà sottoscritto dalle parti e allegato ad ogni singolo contratto di locazione.

L'alloggio verrà consegnato simultaneamente a tutti i coabitanti in condizioni di abitabilità, senza arredi.

La durata del contratto verrà stabilita secondo legge, nei requisiti previsti all'interno dell'Avviso pubblico, tenuto conto delle diverse tipologie di utenti a cui è indirizzato.

Nel caso in cui l'alloggio dovesse avere necessità di interventi di adeguamento, gli stessi verranno economicamente quantificati nel bando e posti a carico dei coabitanti a fronte di uno scomputo del costo degli interventi da essi sostenuti dal canone di locazione.

L'alloggio dovrà essere stabilmente abitato da tutti i componenti del gruppo di convivenza dichiarato nella candidatura entro 30 giorni dalla consegna delle chiavi e tutti gli inquilini dovranno trasferirvi la residenza entro tre mesi dalla sottoscrizione del contratto di locazione.

I canoni di locazione verranno calcolati tenuto conto delle caratteristiche degli alloggi e sulla base della superficie convenzionale utilizzata da ognuno dei coabitanti dell'unità immobiliare a cui verrà sommato il calcolo delle superfici per l'uso degli ambienti comuni. Alla sottoscrizione del contratto di locazione dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a due mensilità o, in alternativa, idonea garanzia bancaria per il medesimo importo. Nel contratto di locazione è prevista l'indicizzazione del canone di locazione in misura pari al 75% della variazione dell'Indice ISTAT.

Gli alloggi dovranno essere riconsegnati, dai legittimi assegnatari, al termine della locazione oppure al venir meno dei requisiti. Gli alloggi, al momento della consegna, dovranno trovarsi in buono stato manutentivo considerando il normale uso degli stessi.

Con successivo provvedimento dirigenziale da emanarsi entro sei mesi dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione delle presenti Linee di indirizzo e a seguito di una puntuale ricognizione effettuata dal Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative sugli alloggi da mettere a disposizione, verrà approvato:

- 1) lo schema di avviso pubblico contenente il numero e la tipologia di alloggi da destinare;
- 2) le modalità e i tempi di presentazione della domanda, i requisiti per partecipare e i punteggi da assegnare per la formazione della graduatoria degli ammessi e la gestione della stessa graduatoria;
- 3) le modalità e le procedure atte a finalizzare la stipula dei contratti e degli eventuali atti connessi;
- 4) l'Ufficio che dovrà seguire l'intero procedimento, a partire dalla pubblicazione del bando, all'istruttoria delle domande fino alla stipula e alla gestione dei contratti e le conseguenti risorse umane da destinare;
- 5) lo schema di "patto" per la coabitazione, le eventuali risorse economiche da mettere a disposizione e le voci economiche di entrata e di spesa da utilizzare che verranno appositamente individuate.

Il suddetto provvedimento dovrà inoltre indicare, le minori entrate da canone conseguenti alle agevolazioni previste e il relativo riflesso sul bilancio di previsione.

12/7/19 

L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, la suesesa proposta di deliberazione che risulta approvata all'unanimità.

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

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE

V. Raggi

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

M. Turchi

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 23 luglio 2019 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 6 agosto 2019.

Lì, 22 luglio 2019

SEGRETERIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina

IL DIRETTORE
F.to: S. Baldino