

ROMA



Protocollo RC n. 19041/2020

Deliberazione n. 113

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

Anno 2020

VERBALE N. 61

Seduta Pubblica del 15 settembre 2020

Presidenza: DE VITO

L'anno 2020, il giorno di martedì 15 del mese di settembre, alle ore 14 nella sala delle Bandiere di Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è riunita in modalità telematica l'Assemblea Capitolina, previa trasmissione degli avvisi, per le ore 14 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

La seduta è svolta mediante lo strumento della audio-videoconferenza, ai sensi dell'art. 73, comma 1, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18 e delle disposizioni del Presidente dell'Assemblea Capitolina n. 5/2020, n. 7/2020 e n. 8/2020.

Il sottoscritto Segretario Generale, dott. Pietro Paolo MILETI partecipa alla seduta.

Assume la presidenza dell'Assemblea Capitolina il Presidente Marcello DE VITO il quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento, all'appello dei Consiglieri.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 29 Consiglieri:

Allegretti Roberto, Ardu Francesco, Bernabei Annalisa, Catini Maria Agnese, Chiossi Carlo Maria, Coia Andrea, De Priamo Andrea, De Vito Marcello, Di Palma Roberto, Diaco Daniele, Diario Angelo, Donati Simona, Fassina Stefano, Figliomeni Francesco, Guadagno Eleonora, Guerrini Gemma, Iorio Donatella, Mennuni Lavinia, Montella Monica, Pacetti Giuliano, Paciocco Cristiana, Penna Carola, Seccia Sara,

Simonelli Massimo, Spampinato Costanza, Stefàno Enrico, Sturni Angelo, Terranova Marco e Zotta Teresa Maria.

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

Agnello Alessandra, Baglio Valeria, Bordoni Davide, Bugarini Giulio, Celli Svetlana, Corsetti Orlando, Ferrara Paolo, Ficcardi Simona, Grancio Cristina, Marchini Alfio, Meloni Giorgia, Mussolini Rachele, Onorato Alessandro, Palumbo Marco, Pelonzi Antongiulio, Piccolo Ilaria, Politi Maurizio, Tempesta Giulia e Zannola Giovanni.

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

(OMISSIS)

Il PRESIDENTE pone quindi in votazione, con sistema elettronico, tramite specifico applicativo, la 150^a proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento di emendamenti:

150^a Proposta (Dec. G.C. n. 92 del 14 luglio 2020)

Approvazione, in attuazione della Delibera di Assemblea Capitolina n. 76 del 8.10.2019. "Linee di indirizzo per le attività di gestione e controllo in materia di housing sociale" dello schema di convenzione "Convenzione sociale avente ad oggetto le modalità di locazione, di eventuale gestione e alienazione degli "alloggi sociali" ex D.M. 22.04.2008 e delle superfici non residenziali necessarie alla definizione delle "Unità Immobiliari per servizi" per l'abitare integrato."

Premesso che il D.M. 22 aprile 2008 ha introdotto all'articolo 1, comma 2, la definizione di alloggio sociale quale "unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.";

la L.R. n. 21/2009 e ss.mm.ii. (cosiddetta "Piano Casa"), all'art. 3-ter, ha disciplinato gli "interventi finalizzati al reperimento di alloggi a canone calmierato attraverso il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale" garantendo un "ampliamento entro il limite del 30% della superficie utile esistente" subordinando l'intervento alla destinazione di una quota da destinare a edilizia sociale a canone calmierato;

il Regolamento Regionale di attuazione n. 18/2012, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 599/2012 e modificato con deliberazione della Giunta Regionale n. 2/2015, ha determinato i criteri e le modalità per la locazione a canone calmierato degli alloggi da destinare ad edilizia residenziale sociale realizzati nell'ambito degli interventi disciplinati dall'articolo 3-ter, comma 1, lettera c) della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 e ss.mm.ii;

nel Capo III "Edilizia Residenziale Pubblica" della citata legge regionale, tra le misure atte a sostenere il rilancio dell'edilizia sociale, all'articolo 12, è precisato come il progetto di edilizia sociale debba essere realizzato attraverso un progetto sociale di comunità sostenibile ambientalmente e socialmente, con l'introduzione di servizi integrati all'abitare per incrementare i parametri qualitativi e quantitativi di risultato dell'impatto sociale", attraverso dotazioni finalizzate all'istruzione, alla salute, al lavoro, alla socialità di comunità; sono altresì individuati come "gestori di edilizia residenziale" i soggetti pubblici e/o privati che, sulla base dell'espletamento di procedure di evidenza pubblica, risultino selezionati per la gestione degli alloggi e servizi in un concetto di abitare integrato;

ai sensi dell'articolo 1, comma 3, del D.M. 22 aprile 2008, sono stipulate convenzioni urbanistiche tra Roma Capitale ed operatori privati e rilasciati permessi di costruire convenzionati ai sensi dell'articolo 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 che prevedono premialità, quali la riduzione del contributo straordinario di urbanizzazione dovuto ai sensi dell'articolo 20 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente, a fronte della destinazione di parte della Superficie Utile Lorda (SUL) residenziale privata ad interventi di housing sociale;

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

già con direttiva n. 6/2017 l'Assessore all'Urbanistica ha fornito agli Uffici del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica i principali indirizzi per garantire l'assolvimento da parte dell'Amministrazione degli obblighi previsti dalle normative regionali, tra cui si rammenta: il censimento degli alloggi sociali; l'istituzione del Registro degli interventi, compresi i titoli rilasciati per le annualità pregresse al periodo di riferimento indicato dal Regolamento (Febbraio 2013); la raccolta dei dati relativi alla presentazione delle domande/SCIA di agibilità presso i Municipi; il controllo delle somme derivanti dal cosiddetta monetizzazione delle superfici destinate ad housing sociale.

Considerato che nelle linee programmatiche di questa Amministrazione e nel lavoro delle Commissioni Capitoline si è più volte evidenziato l'importanza dello strumento dell'housing sociale al fine di prevenire e coadiuvare il contenimento di fenomeni di emergenza abitativa attraverso l'immissione sul mercato immobiliare di appartamenti a canone calmierato da destinare al fabbisogno delle fasce sociali più deboli e degli studenti, ovvero ai soggetti che non hanno la possibilità di accedere ai canoni di libero mercato;

con deliberazione di Assemblea Capitolina n. 76 dell'8 ottobre 2019, di iniziativa consiliare, sono state approvate le "Linee di indirizzo per le attività di gestione e controllo in materia di housing sociale";

con questa deliberazione si è inteso promuovere tipologie abitative innovative dando "mandato alla Sindaca e agli Assessori competenti di "...dare impulso ai dipartimenti competenti, nel redigendo nuovo Regolamento Edilizio Territoriale (RET), all'inserimento di tipologie abitative innovative per la promozione di forme dell'abitare che rispondano alle nuove esigenze di studenti, lavoratori, giovani coppie, nuclei monoparentali, favorendo la condivisione di spazi comuni attrezzati e risorse per la promozione delle comunità sociali, quali, a titolo esemplificativo, cluster, cohousing, coliving, senior cohousing, etc...", tra cui considerare anche l'albergo sociale consistente in una struttura residenziale in grado di fornire una sistemazione alloggiativa temporanea con servizi e spazi comuni.

Con la citata deliberazione si è dato indirizzo alle competenti strutture capitoline di predisporre uno schema di convenzione sociale, integrativa alle convenzioni urbanistiche o edilizie, da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea Capitolina che disciplini, oltre al rispetto degli obblighi ai sensi del Regolamento Regionale n. 18/2012 e ss.mm.ii, le modalità di locazione, fruizione e gestione degli alloggi e dei servizi comuni orientato all'abitare integrato da parte degli operatori e Soggetti attuatori dei Programmi urbanistici o interventi edilizi convenzionati comprendenti interventi in housing sociale;

i contenuti principali dell'atto convenzionale dovranno regolamentare:

- le modalità e i criteri per la locazione, nonché la durata dei vincoli di locazione e di eventuale alienazione degli "Alloggi sociali";
- le modalità di gestione sociale dell'intervento legati alla costruzione di una comunità di abitanti che sia capace di sostenersi economicamente e socialmente nel tempo tramite la "Gestione Sociale" e il ricorso al Terzo settore;
- la durata della convenzione sociale e il vincolo di destinazione;
- le tipologie abitative offerte;
- le modalità di assegnazione degli alloggi e la verifica dei requisiti soggettivi;
- la determinazione del canone di locazione e sua revisione;
- gli obblighi dei destinatari e del soggetto gestore;
- le modalità di sperimentazione di un modello abitativo di comunità e i requisiti offerti prestazionali e qualitativi;
- l'identificazione dei servizi integrativi all'abitare offerti;
- il vincolo di subordinare il rilascio dei relativi titoli abilitativi alla sottoscrizione della convenzione Sociale Integrativa.

Inoltre si è dato indirizzo affinché, nello schema di Convenzione Sociale venga previsto:

per gli interventi edilizi convenzionati una quota di unità immobiliari non inferiore al 10% a disposizione di Roma Capitale da destinare a nuclei familiari in emergenza abitativa per tutta la durata della Convenzione;

per la parte di housing relativa a comparti fondiari o fabbricati o porzioni di essi, anche formalmente di proprietà privata ma la cui attuazione derivi da cessione o trasferimento a titolo derivativo di diritti edificatori antecedentemente di proprietà di Roma Capitale (c.d. SUL pubblica), una quota di unità immobiliari non inferiore al 30% a disposizione di Roma Capitale da destinare a nuclei familiari in emergenza abitativa;

in generale ulteriori indirizzi sono stati dati riguardo la garanzia di contemporaneità di realizzazione, nello Stato Avanzamento Lavori, dei comparti e/o singoli edifici destinati ad housing sociale rispetto a quelli privati, analogamente a quanto previsto per le opere di urbanizzazione primaria; l'introduzione dei meccanismi sanzionatori come previsti dall'articolo 11-ter del R.R. n. 2/2015 in caso di mancata ottemperanza di obblighi ed adempimenti, quali sanzioni pecuniarie a carico del proprietario dell'immobile, sino, nella reiterazione delle inosservanze, all'acquisizione gratuita a favore del patrimonio comunale; il divieto di delocalizzazione degli alloggi in housing sociale; il divieto di monetizzazione della quota di housing sociale; la contabilizzazione dei 15 (quindici) anni di locazione previsti ai sensi del DGR n.599/2012 e ss.mm.ii., esclusivamente riferiti ai periodi di effettivo utilizzo.

Infine con la deliberazione di Assemblea Capitolina n. 76/2019 si è dato mandato alle strutture capitoline competenti di mettere a punto un registro degli immobili in housing sociale suddivisi territorialmente per Municipi, indicante il numero di alloggi e la rispettiva SUL, l'ubicazione, la planimetria, lo stato di uso (libero/occupato) ed ogni altra informazione o documentazione utile a rendere individuabili e monitorabili gli immobili in housing sociale, da aggiornare trimestralmente e pubblicare on line sul portale di Roma Capitale;

in funzione del raggiungimento di tale obiettivo si è dato mandato di inserire negli atti d'obbligo subordinati al rilascio dei Permessi di Costruire ex L.R. n. 21/2009 e ss.mm.ii. le seguenti obbligazioni:

- l'identificazione del numero, superficie e ubicazione degli alloggi destinati in housing sociale;
- l'impegno da parte dell'operatore a contabilizzare l'effettivo uso dell'alloggio;

tutti gli obblighi posti a carico dell'operatore ai sensi del Regolamento, di cui R.R. n. 18/2012 e ss.mm.ii;

da maggio 2019 è stata avviata, coordinata dalla Vice Direzione Generale, l'attività che riguarda le competenze connesse tra il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica per la parte di raccolta dei dati edilizi, e il Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative per la parte di controllo e gestione degli alloggi in housing sociale realizzati e dei relativi contratti di locazione;

il registro relativo agli interventi ex L.R. n. 21/2009 articolo 3-ter – Piano Casa – è stato ufficialmente pubblicato sul sito istituzionale di Roma Capitale il 5 febbraio del corrente anno (2020), mentre sono in corso di completamento gli aggiornamenti al

registro relativi agli alloggi in housing sociale derivati dalle Convenzioni urbanistiche e dai permessi di costruire convenzionati, con l'individuazione della loro localizzazione e quantificazione.

Valutato inoltre che la questione abitativa rappresenta un tema rilevante per la società e l'economia italiana ove il mercato immobiliare risponde con sempre maggiore difficoltà ai fabbisogni concreti, non solo delle fasce sociali più deboli, ma anche di una "fascia grigia", che diventa sempre più ampia, estesa anche ai nuclei familiari che percepiscono livelli di reddito che non rientrano nei limiti previsti per l'Edilizia Residenziale Pubblica, ma che non sono in grado di accedere alla casa a condizioni di mercato;

con deliberazione della Giunta Capitolina n. 86 del 19 maggio 2020 sono state approvate le "Linee guida e i criteri generali finalizzati all'avvio del programma strategico per il superamento della condizione di disagio e di emergenza abitativa nel territorio capitolino";

gli indirizzi formulati delineano una sostanziale modifica della strategia abitativa privilegiando, tra l'altro, la tipologia della locazione a canone calmierato come aiuto all'inserimento sociale delle categorie più deboli e introducendo anche nuove forme di abitare legate al tema dell'housing sociale quale appoggio temporaneo per city users; forme di abitare integrato alla dotazione e fornitura di servizi (ad es. homing, co-housing);

in questo ambito assume particolare rilevanza l'indirizzo per procedere al potenziamento del parco alloggi di edilizia residenziale sociale anche mediante implementazione del medesimo derivante dalla applicazione della L.R. n. 21/2009, ss.mm.ii., nonché dall'applicazione della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 76/2019;

in attuazione pertanto degli indirizzi formulati dall'Assemblea e dalla Giunta Capitolina di cui alle presenti premesse, i competenti uffici del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica e del Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative hanno proceduto alla stesura dello Schema di Convenzione Sociale, oggetto della presente deliberazione;

lo Schema di Convenzione Sociale di che trattasi, allegato e parte integrante della presente deliberazione, è riferito a due fattispecie:

- Piani, Programmi e progetti urbanistici, la cui attuazione resta disciplinata, per quanto attiene l'insieme delle pattuizioni e delle condizioni di natura urbanistica ed edilizia, dalla Convenzione Urbanistica e che prevedono comparti o porzioni di essi destinati ad accogliere housing sociale, la cui attuazione è regolamentata dalla sottoscrizione di apposita Convenzione Sociale;
- interventi edilizi assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato approvati con apposita deliberazione e oggetto di Convenzione Edilizia attuativa, in cui parte dell'intervento è destinato ad housing sociale;

lo Schema di Convenzione Sociale trae origine dall'applicazione del Regolamento Regionale n. 18/2012 e ss.mm.ii, modulando anche in forma più restrittiva alcuni

aspetti, a favore del perseguimento del prevalente interesse pubblico e in aderenza al dettato della deliberazione di Assemblea Capitolina n. 76/2019;

la durata della convenzione sociale è stabilita in anni 15 (quindici) calcolati per l'intero periodo di effettiva locazione delle unità immobiliari con decorrenza dal perfezionamento dell'agibilità agli effetti degli artt. 17 e 18 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e con il vincolo di destinazione delle unità abitative ad "alloggi sociali" e delle Unità Immobiliari per Servizi;

la convenzione in oggetto è sottoscritta prima del rilascio dei titoli abilitativi inerenti tali comparti/intervento edilizio e dei quali la formalizzazione costituisce il verificarsi dell'elemento mancante al rilascio dei medesimi, con riferimento agli "Alloggi sociali" di cui ai comparti/intervento edilizio; inoltre deve essere sottoscritta prima di qualunque atto di disponibilità delle aree ovvero dei fabbricati o porzione dei medesimi sia ad effetti reali (alienazioni, costituzioni di diritti reali ecc.) che ad effetti obbligatori (preliminari, locazione, affitto ecc.) relativamente all'ambito di riferimento; eventuali atti in tal senso già sottoscritti dal Soggetto Attuatore privato sono da considerarsi inefficaci nei confronti di Roma Capitale;

scaduti i termini convenzionali e salvo che le Parti, in qualunque momento prima della scadenza, non si accordino di prorogarla, gli alloggi sociali restano liberi da ogni vincolo e limitazione di uso, di locazione o di vendita, fatte salve le prescrizioni di legge e della disciplina urbanistica locale e dalle regole pattizie stabilite. Il prezzo di vendita degli alloggi e delle relative pertinenze non potrà essere superiore ai valori medi delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della microzona di riferimento nel semestre antecedente il trasferimento di proprietà; è riconosciuto al locatario il diritto di prelazione sulla vendita, da esercitarsi nei modi e termini di cui all'articolo 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani);

il canone mensile degli alloggi sociali è stabilito, per tutta la durata della Convenzione, nel valore unico di euro 5/mq, aggiornato annualmente nella misura massima del 75% dell'incremento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati;

le tipologie di offerta abitativa sono declinate in:

- locazione a lungo termine;
- locazione con facoltà di riscatto a favore del conduttore (patto di futura vendita) per una quota non superiore al 30% della SUL residenziale destinata a housing sociale con facoltà di riscatto a valere dall'ottavo anno di locazione esclusivamente dai conduttori che rispettino i requisiti. Il prezzo di alienazione degli stessi non potrà essere superiore al 70% delle quotazioni medie OMI della microzona di riferimento del semestre antecedente il trasferimento di proprietà. Il conduttore che ha esercitato il riscatto non potrà procedere alla vendita della propria unità immobiliare in data antecedente al termine della convenzione Sociale e comunque non prima di anni 5 (cinque) dalla data del rogito per il trasferimento di proprietà;

- alienazione con vincolo di locazione di lunga durata per una quota non superiore al 15% della SUL residenziale destinata a housing sociale e relative pertinenze prima della scadenza del termine, in blocco o in modo frazionato ovvero conferire in gestione gli alloggi riservati, per la medesima percentuale, ad un fondo immobiliare o ad altro soggetto privato. Il prezzo di vendita dell'alloggio non può essere superiore alle quotazioni minime OMI della microzona di riferimento del semestre antecedente il trasferimento di proprietà. Resta confermato il vincolo di locazione a lungo termine per la durata fissata dalla convenzione sociale di effettivi anni 15 (quindici) dell'unità immobiliare alienata e rimangono in capo all'acquirente o al gestore tutti gli obblighi previsti;

nell'articolazione delle tipologie di offerta abitativa riferite alla locazione a lungo termine e alla locazione con patto di futura vendita, una quota non inferiore al 50%, percentualmente corrispondente a ciascuna tipologia di offerta abitativa, dovrà essere riservata a soggetti appartenenti a particolari categorie sociali, ai sensi del R.R. n. 18/2009 e ss.mm.ii;

per gli interventi di natura privata una quota non inferiore al 10% della SUL residenziale destinata ad "Alloggi sociali" viene riservata a Roma Capitale per tutta la durata della convenzione sociale al fine di sostenere nuclei in emergenza abitativa;

per gli interventi o comparti edilizi la cui realizzazione derivi da cessione o trasferimento a titolo derivativo di diritti edificatori antecedentemente di proprietà di Roma Capitale (c.d. SUL pubblica), una quota non inferiore al 30% della SUL residenziale destinata ad "Alloggi sociali" viene riservata a favore di Roma Capitale per tutta la durata della convenzione al fine di sostenere nuclei in emergenza abitativa;

Roma Capitale potrà locare direttamente gli appartamenti rientranti nella quota di percentuale riservata all'emergenza abitativa al costo stabilito dalla convenzione sociale, per gli scopi istituzionali dell'Ente, fatta eccezione di quelle poste in essere per l'Edilizia Residenziale Pubblica;

Roma Capitale, anche tramite i Municipi territorialmente competenti, potrà proporre gli appartamenti rientranti nella suddetta quota percentuale riservata, ai nuclei in emergenza abitativa che di volta in volta avranno i requisiti e la posizione utile in graduatoria per usufruire dei contributi economici erogati da Roma Capitale a sostegno della locazione;

alla scadenza dei termini della convenzione sociale, la quota di alloggi riservata a Roma Capitale tornerà nella piena disponibilità del Soggetto Attuatore o dei suoi aventi causa; gli alloggi potranno essere alienati alle stesse condizioni, ovvero il prezzo non potrà essere superiore ai valori medi delle quotazioni OMI della microzona di riferimento nel semestre antecedente;

i requisiti richiesti per le locazioni o i patti di futura vendita sono in conformità a quanto stabilito dal R.R. 28 dicembre 2012 n. 18 e ss.mm.ii; il reddito annuo complessivo del nucleo familiare non potrà essere superiore a quello della terza fascia previsto per l'accesso all'edilizia agevolata, come indicato nella determinazione della Regione Lazio - n. G12820 dell'11 ottobre 2018 "Legge 5.08.1978, n. 457 e ss. mm. e ii.

Edilizia agevolata. Variazione dei limiti di reddito per l'accesso ai benefici dell'edilizia agevolata. Biennio 2018-2020";

tali requisiti dovranno essere verificati da parte del Soggetto Attuatore sia alla data di presentazione della domanda inviata in formato elettronico del contratto di locazione che preliminarmente a ogni eventuale rinnovo;

l'individuazione dei destinatari degli alloggi sociali avverrà a cura del Soggetto Attuatore mediante avviso di offerta di alloggi con adeguata pubblicizzazione, fornendo tutte le indicazioni in ordine ai requisiti soggettivi da parte dei candidati alla locazione, al canone, all'ubicazione, alla tipologia e descrizione delle caratteristiche dell'alloggio. Copia dell'avviso pubblicato sarà trasmessa con PEC a Roma Capitale che provvederà ad inserirlo sul proprio sito istituzionale, dando allo stesso adeguata evidenza;

l'individuazione dei destinatari degli alloggi avverrà esclusivamente tra coloro che abbiano presentato la manifestazione di interesse sollecitata mediante l'avviso, tramite dichiarazione sostitutiva di atto notorio di possedere tutti i requisiti soggettivi richiesti;

copie dei contratti di locazione, debitamente registrati e completi della documentazione correlata, dovranno essere trasmessi entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del contratto di locazione ai fini dei dovuti controlli a Roma Capitale, Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative per le conseguenti attività di vigilanza;

al fine di sperimentare modalità innovative di gestione sociale degli alloggi, il Soggetto Attuatore potrà affidare la c.d. gestione sociale, a uno o più soggetti no profit o limited profit (il "Gestore Sociale" o i "Gestori Sociali"), fermo restando che il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa sarà unico e diretto responsabile nei confronti di Roma Capitale dell'attuazione della Convenzione Sociale e del rispetto degli obblighi;

compito del Gestore Sociale sarà la cura degli aspetti legati all'attivazione e gestione della comunità facendo leva sul coinvolgimento dei residenti e del quartiere, con il compito di costruire la comunità degli abitanti, quale ad esempio:

- coadiuvare nel processo di individuazione degli abitanti; coinvolgere gli abitanti nella gestione e cura degli spazi comuni; promuovere e sostenere i processi decisionali della comunità degli abitanti per lo sviluppo di iniziative di socializzazione, ricreative e formative;
- promuovere iniziative rivolte alla comunità degli abitanti che prevedano il coinvolgimento delle strutture sociali, dell'associazionismo e delle realtà già attive nel territorio di riferimento;
- sostenere e assistere la comunità degli abitanti per le questioni socio-economiche, anche prevedendo l'assistenza alle persone in difficoltà nella gestione delle proprie economie, attraverso una formazione specifica per la pianificazione ad hoc del bilancio familiare ed un percorso dedicato per i casi di morosità.

La convenzione prevede anche l'identificazione delle unità immobiliari aventi destinazione non residenziale "Unità Immobiliari per Servizi", che costituiscono parte integrante dell'abitare sociale, destinate ad ospitare i Servizi Integrativi all'Abitare

(S.I.A.), i Servizi Locali Urbani (S.L.U.) e le Funzioni Compatibili con le residenze (F.C.R.) a cui saranno applicate le medesime condizioni e requisiti;

particolare importanza riveste l'identificazione dei Servizi Integrativi all'Abitare quali unità immobiliari destinate in modo esclusivo alla comunità dei residenti, con il fine di promuovere e sostenere il grado di socializzazione dei residenti. Sono privilegiate soluzioni che consentano di ottenere spazi polifunzionali, versatili, utilizzabili a diverse ore del giorno da diverse fasce generazionali. I Servizi Integrativi all'Abitare potranno ospitare gli uffici del/i gestore/i sociale/i, spazi living, attrezzatura, hobby room e servizi analoghi e potranno essere eventualmente aperti anche a non residenti.

Il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale avrà il compito di produrre e sottoscrivere la Convenzione Sociale con i soggetti attuatori dei comparti e/o interventi edilizi nei quali siano previste porzioni da destinare ad housing sociale e di trasmettere l'atto formalmente registrato al Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative per le attività di competenza;

il Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative, Direzione Politiche Abitative, di Roma Capitale vigilerà sulla corretta applicazione delle prescrizioni contenute nella Convenzione Sociale nonché sul rispetto degli impegni assunti dal Soggetto Attuatore con la sottoscrizione della medesima. Il Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative segnala al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica l'applicazione delle correlate sanzioni previste per il mancato rispetto degli impegni;

il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, acquisite le segnalazioni di violazione della Convenzione sociale da parte dal Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative applica le sanzioni previste per il mancato rispetto degli obblighi convenzionali riguardo l'housing sociale. Vigila inoltre sul rispetto di tutti gli obblighi assunti in sede di stipula della Convenzione Urbanistica e/o Edilizia, applicando le relative sanzioni.

Atteso che in data 6 luglio 2020, il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del TUEL (D.Lgs.vo 267/2000 e ss.mm.ii) si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: C. Esposito”;

che in data 8 luglio 2020, il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30, comma 1, lettere i) e j), del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e Servizi, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: C. Esposito”;

che in data 14 luglio 2020 il Vice Ragioniere Generale Vicario ha espresso il parere che di seguito si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49 del TUEL (D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e ss.mm.ii.), si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto.

Il Vice Ragioniere Generale Vicario F.to: M. Corselli”.

Dato atto che la Commissione Capitolina Permanente VIII, nella seduta del 5 agosto 2020, ha espresso parere favorevole sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto;

che la Commissione Capitolina Permanente VII, nella seduta del 24 luglio 2020, ha espresso parere favorevole sulla proposta di deliberazione di cui in argomento;

che la Commissione Capitolina Permanente V, nella seduta del 12 agosto 2020, ha espresso parere favorevole sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto;

che sul testo originario della proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretariato Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'articolo 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000.

Visto il parere favorevole dei Dirigenti responsabili del Servizio, Oscar Piricò e Gaetano Pepe, espresso ai sensi dell'art. 49 del TUEL (approvato con D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.), in ordine agli emendamenti approvati.

Per tutto quanto espresso in narrativa,

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

- di approvare lo schema di convenzione sociale, allegato e parte integrante del presente atto avente ad oggetto: "Convenzione sociale avente ad oggetto le modalità di locazione, di eventuale gestione e alienazione degli "alloggi sociali" ex D.M. 22 aprile 2008 e delle superfici non residenziali necessarie alla definizione delle "Unità Immobiliari per Servizi" per l'abitare integrato in attuazione al mandato della deliberazione di Assemblea Capitolina n. 76 dell'8 agosto 2019. "Linee di indirizzo per le attività di gestione e controllo in materia di housing sociale" e quale primo atto conseguente agli indirizzi formulati dalla deliberazione di Giunta Capitolina n. 86 del 19 maggio 2020 "Linee guida e i criteri generali finalizzati all'avvio del programma strategico per il superamento della condizione di disagio e di emergenza abitativa nel territorio capitolino";
- di dare mandato al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale di produrre e sottoscrivere la Convenzione Sociale con i soggetti attuatori dei comparti e/o interventi edilizi nei quali siano previste porzioni da destinare ad housing sociale e di trasmettere l'atto formalmente registrato al Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative per le proprie attività di competenza;

- di dare mandato al Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative di vigilare sulla corretta applicazione delle prescrizioni della Convenzione Sociale, sul rispetto degli impegni assunti dal Soggetto Attuatore con la sottoscrizione della stessa per tutta la durata della convenzione sociale per gli scopi istituzionali dell'Ente, fatta eccezione di quelle poste in essere per l'Edilizia Residenziale Pubblica, nonché di promuovere e pubblicare gli avvisi di offerta di alloggi sociali come previsto dalla Convenzione Sociale e farsi parte attiva per l'utilizzo e la gestione degli alloggi sociali dedicati all'emergenza abitativa come specificato nella Convenzione Sociale, nonché di segnalare le violazioni alla competente futura nuova Unità Organizzativa del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica;
- di dare mandato al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, acquisite le segnalazioni di violazione della Convenzione Sociale da parte dal Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative, di applicare le sanzioni, previste per il mancato rispetto degli obblighi convenzionali riguardo l'housing sociale, mediante il supporto alle attività con la società partecipata Aequa Roma, ferma restando la vigilanza sul rispetto di tutti gli obblighi assunti in sede di stipula della Convenzione Urbanistica e/o Edilizia, applicando le relative sanzioni, per il tramite della Direzione Edilizia (Attuazione);
- di dare mandato alla Giunta Capitolina di modificare la Macrostruttura prevedendo, all'interno del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, la creazione di una nuova e apposita Unità Organizzativa (U.O.) dedicata alle convenzioni urbanistiche e per l'housing sociale con la previsione di adeguate risorse umane e strumentali, anche informatiche, sia per la nuova U.O. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, sia per gli appositi uffici per l'housing sociale del Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative con altrettante adeguate risorse umane e strumentali, anche informatiche.

SCHEMA DI CONVENZIONE SOCIALE CON ROMA CAPITALE

Convenzione sociale avente ad oggetto le modalità di locazione, di gestione e alienazione degli “alloggi sociali” ex D.M. 22 aprile 2008 e delle superfici non residenziali necessarie alla definizione delle “Unità Immobiliari per Servizi” per l’abitare integrato da realizzarsi in:

comparti fondiari dell’interventodel Programma urbanistico approvato con deliberazionee oggetto della Convenzione (Urbanistica) attuativa sottoscritta in data

(in alternativa)

Intervento edilizio..... assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato approvato con deliberazione e oggetto della Convenzione (Edilizia) attuativa sottoscritta in data

REPUBBLICA ITALIANA

L’anno duemila, il giorno..... del mese di in Roma, di Roma Capitale innanzi a me dr., Notaio in, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di, intervengono al presente atto come infra specificato,

- da una parte:

“ROMA CAPITALE”, con sede a Roma (RM), Piazza del Campidoglio, Palazzo Senatorio, codice fiscale 02438750586 (nel prosieguo per brevità anche “Roma Capitale” o “Amministrazione capitolina”), in persona di, nat. a..... il, domiciliat..., per la carica, come sopra, nella sua qualità di del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale nominat... con Ordinanza del Sindaco n..... del in forza dei

poteri che derivano dall'articolo 107, terzo comma, lettera c) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267 e dal vigente Statuto dell'Ente stesso

- e dall'altra parte:

- “.....”, con sede legale in,
Via, capitale sociale Euro interamente
versato, iscritta nel Registro delle Imprese di con il codice fiscale
n., R.E.A. n., iscritta al n.....,
(nel prosieguo, per brevità, “.....”), quale Soggetto
attuatore (eventualmente nonché assegnatario in diritto di superficie per anni
.....) titolare della S.U.L. residenziale a disposizione dell'Amministrazione
Capitolina, in persona di

PREMESSO CHE

- omissis;
- omissis;
- omissis;
- in data, Roma Capitale e quale Soggetto attuatore
hanno, quindi, stipulato la “Convenzione Urbanistica/Edilizia” di seguito
La Convenzione, con atto ricevuto dal Notaio dr. di Roma
n. rep..... e n. racc., registrato a Roma in data
..... al n. e trascritta alla Conservatoria dei Registri
Immobiliari di ROMA il (la “Convenzione”), la quale prevede
diverse clausole e contenuti in tema di housing sociale ed in particolare;
- Omissis
(inserire qui sinteticamente i richiami e i patti sull'argomento di cui alla
convenzione urbanistica/edilizia originaria);
- al fine di procedere alla edificazione degli interventi di housing sociale di cui ai
comparti fondiari (o all'intervento edilizio) in
attuazione delle previsioni della Convenzione,, , quale Soggetto
Attuatore, intende pertanto sottoscrivere con Roma Capitale la presente convenzione
sociale (di seguito la “Convenzione Sociale”) che disciplina le modalità di
locazione, fruizione e gestione degli alloggi e dei servizi comuni orientati all'abitare
integrato nonché i requisiti dei destinatari degli stessi oltre alla durata dei vincoli di
locazione e alienazione.

Nello specifico, (a seconda dell'intervento), sono disciplinati:

- la durata della convenzione sociale;
- le tipologie abitative offerte;

- la tipologia di servizi all'abitare offerti;
- i criteri e le modalità per la definizione dei canoni di locazione degli alloggi sociali nonché loro revisione;
- la durata dei vincoli di locazione e di eventuale alienazione degli alloggi sociali;
- i requisiti e gli obblighi dei destinatari degli alloggi sociali;
- le modalità di gestione sociale dell'intervento e gli obblighi del Soggetto Gestore;
- i requisiti funzionali delle "Unità Immobiliari per Servizi" per l'abitare integrato

CONSIDERATO CHE

L'oggetto della presente Convenzione è riconducibile e pone a riferimento, ad ogni effetto di legge, regolamento e patti convenzionali, la definizione di "alloggio sociale" di cui al D.M. 22 aprile 2008, trattandosi di unità adibite all'uso residenziale realizzate al fine di perseguire l'integrazione di diverse fasce sociali e di concorrere al miglioramento di vita di destinatari che non sarebbero altrimenti in grado di accedere alla locazione o all'acquisto di alloggi nel libero mercato.

Nello specifico, l'"alloggio sociale" è definito dal D.M. 22 aprile 2008, articolo 1, comma 2, come "l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie". Il comma 3 del citato articolo specifica che "rientrano nella definizione di cui al comma 2 gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà". Il comma 4 recita che: "Il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari";

- il Regolamento Regionale n. 18 del 28 dicembre 2012 "Determinazione dei criteri e modalità per la definizione del canone calmierato per l'edilizia sociale ai sensi dell'articolo 3-ter della Legge Regionale 11 agosto 2009, n. 21 e successive modifiche", e ss.mm.ii ("Regolamento Regionale") viene qui applicato solo in via analogica con riferimento al contenuto degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore rispetto alle modalità di locazione e gestione degli alloggi sociali, nonché dei requisiti soggettivi e oggettivi dei locatari, fatto comunque salvo quanto

diversamente disposto dalla Convenzione Urbanistica e dalla presente Convenzione Sociale;

- in data 8 ottobre 2019, l'Assemblea Capitolina ha approvato la deliberazione n. 76, (già come sopra allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale) ed avente ad oggetto "Linee di indirizzo per le attività di gestione e controllo in materia di housing sociale" i cui contenuti anche prescrittivi sono cogenti riguardo i contenuti della presente Convenzione sociale;

tale deliberazione ha inteso promuovere tipologie abitative innovative dando "mandato alla Sindaca e agli Assessori competenti di ... dare impulso ai dipartimenti competenti, nel redigendo nuovo Regolamento Edilizio Territoriale (RET), all'inserimento di tipologie abitative innovative per la promozione di forme dell'abitare che rispondano alle nuove esigenze di studenti, lavoratori, giovani coppie, nuclei monoparentali, favorendo la condivisione di spazi comuni attrezzati e risorse per la promozione delle comunità sociali, quali, a titolo esemplificativo, cluster, cohousing, coliving, senior cohousing, etc...". Tra esse va considerato anche l'albergo sociale consistente in una struttura residenziale in grado di fornire una sistemazione alloggiativa temporanea con servizi e spazi comuni."

La citata deliberazione ha stabilito inoltre di prevedere:

- per le convenzioni urbanistiche/edilizie con operatori privati comprendenti interventi in housing la sottoscrizione di una Convenzione Sociale Integrativa alla Convenzione da sottoscrivere prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, che disciplini, oltre al rispetto degli obblighi posti a carico del soggetto attuatore ai sensi del Regolamento Regionale n. 18 del 2012, le modalità di locazione, fruizione e gestione degli alloggi e dei servizi comuni orientato all'abitare integrato e che preveda una quota non inferiore al 10% a disposizione di Roma Capitale da destinare a nuclei familiari in emergenza abitativa per tutta la durata della Convenzione e di prevedere, per la parte di housing pubblica, la destinazione di quote di unità immobiliari non inferiori al 30% a nuclei familiari in emergenza abitativa;
- negli atti d'obbligo subordinati al rilascio dei Permessi di Costruire ex L.R. n. 21/2009 e ss.mm.ii. le seguenti obbligazioni:
 - l'identificazione del numero, superficie e ubicazione degli alloggi destinati in housing sociale;
 - l'impegno da parte dell'operatore a contabilizzare anche temporalmente il periodo di effettivo uso dell'alloggio;
 - tutti gli obblighi posti a carico dell'operatore ai sensi del Regolamento, di cui R.R. n.18/2012 e ss.mm.ii.
- In generale prevede: la garanzia di contemporaneità di realizzazione, nello Stato Avanzamento Lavori dei comparti e/o singoli edifici destinati ad housing sociale rispetto a quelli privati, analogamente a quanto previsto per le opere di urbanizzazione primaria; l'introduzione dei meccanismi sanzionatori come previsti

dall'art. 11-ter del R.R. n. 2/2015 in caso di mancata ottemperanza di obblighi ed adempimenti, quali sanzioni pecuniarie a carico del proprietario dell'immobile, sino, nella reiterazione delle inosservanze, all'acquisizione gratuita a favore del patrimonio comunale; il divieto di delocalizzazione degli alloggi in housing sociale; il divieto di monetizzazione della quota di housing sociale; la contabilizzazione, nei 15 anni di locazione previsti ai sensi del DGR n. 599/2012 e ss.mm.ii., esclusivamente dei periodi di effettivo utilizzo;

Per housing pubblica deve intendersi la porzione o gli interi fabbricati, anche formalmente di proprietà privata ma la cui realizzazione derivi da cessione o trasferimento a titolo derivativo di diritti edificatori antecedentemente di proprietà di Roma Capitale (c.d. S.U.L. pubblica, con eccezione dei diritti di tale natura, costituiti in diritto di superficie o ceduti in diritto di proprietà ex art. 35 della Legge 865/71 quale ambito ed attività istituzionale dell'Ente);

Con deliberazione n. 113 del 15 settembre 2020, esecutiva ai sensi di legge, in attuazione di quanto sopra, l'Assemblea Capitolina ha approvato lo schema della presente Convenzione Sociale.

Tutto quanto sopra premesso e confermato quale parte integrante e sostanziale della presente Convenzione Sociale, Roma Capitale e il Soggetto Attuatore, convengono e stipulano quanto segue.

ART.1

Premesse e allegati

1.1 Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione Sociale e pertanto allo stesso titolo e previa accettazione si allegano:

.....

ART. 2

Oggetto della Convenzione Sociale

2.1 Costituiscono oggetto della presente Convenzione Sociale gli impegni e gli obblighi, anche di natura reale (quindi riferibile e gravanti sui beni pur prescindendo dalla titolarità dei medesimi) relativi a:

- comparti fondiari dell'..... soggetto al Programma urbanistico denominato, la cui attuazione resta altresì disciplinata, per quanto attiene l'insieme delle pattuizioni e delle condizioni di natura urbanistica ed edilizia e dalla Convenzione Urbanistica.
- porzioni dell'intervento edilizio destinato ad Housing sociale assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato approvato con Deliberazione

.....e oggetto della Convenzione (Edilizia) attuativa sottoscritta in data

2.2 La presente Convenzione Sociale stabilisce:

- la durata della medesima e gli obblighi correlati;
- le modalità e i criteri per la locazione e l'eventuale alienazione, anche con patto di futura vendita nonché la durata dei vincoli di locazione e di alienazione degli "Alloggi sociali" di cui al D.M. 22 aprile 2008, aventi SUL complessiva pari a mq, da realizzarsi secondo il regime proprio degli interventi di edilizia convenzionata ex artt.17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e come di seguito identificati per tipologie abitative:
 - o N alloggi di mq.....
 - o N alloggi di mq.....
 - o N alloggi di mq.....
- l'identificazione delle unità immobiliari aventi destinazione non residenziale (cd. "Unità Immobiliari per Servizi"), aventi SUL complessiva pari a mq, che costituiscono parte integrante dell'abitare sociale, destinate ad ospitare, i Servizi Integrativi all'Abitare (S.I.A.), i Servizi Locali Urbani (S.L.U.) e le Funzioni Compatibili con le residenze (F.C.R).
 - o N Unità Immobiliari per Servizi di mq.....
 - o N Unità Immobiliari per Servizi di mq.....

Tutti i beni a tali fini interessati sono qui dettagliatamente di seguito descritti, anche su base dei corretti identificativi catastali, e ciò pure ai fini della formale costituzione del vincolo e pubblicità immobiliare del medesimo:

-
-
-
-
-

2.3 La presente Convenzione Sociale ha per oggetto anche i requisiti soggettivi dei destinatari, definiti anche in forza del Regolamento Regionale n 18/ 2012 e ss.mm.ii.

2.4 Costituiscono oggetto della presente Convenzione Sociale gli aspetti legati alle modalità di individuazione del soggetto per la gestione sociale dell'intervento, e alle forme di gestione individuate, legate alla costruzione di una comunità di abitanti che sia capace di sostenersi economicamente e socialmente nel tempo ("Gestione Sociale").

2.5 La presente Convenzione Sociale è sottoscritta prima del rilascio dei titoli abilitativi inerenti tali comparti/intervento edilizio e dei quali la formalizzazione odierna costituisce il verificarsi dell'elemento mancante al rilascio dei medesimi,

in ossequio all'art., comma della Convenzione, con riferimento agli "Alloggi sociali" di cui ai comparti/ intervento edilizio.

La stessa è sottoscritta prima di qualunque atto di disponibilità delle aree ovvero dei fabbricati o porzione dei medesimi sia ad effetti reali (alienazioni, costituzioni di diritti reali ecc.) che ad effetti obbligatori (preliminari, locazione, affitto ecc.) relativamente all'ambito di riferimento. Pertanto eventuali atti in tal senso già sottoscritti dal Soggetto Attuatore privato sono da considerarsi inefficaci nei confronti di Roma Capitale.

Come già indicato nella Convenzione è inoltre confermata l'obbligazione a carico del Soggetto Attuatore o suoi aventi causa a garantire la contemporaneità di realizzazione, nello Stato Avanzamento Lavori, dei comparti e/o singoli edifici destinati ad housing sociale rispetto a quelli privati, analogamente a quanto previsto per le opere di urbanizzazione primaria.

ART. 3

Durata della Convenzione Sociale e vincolo di destinazione

- 3.1 La presente Convenzione Sociale è vigente per l'intero periodo previsto di effettiva locazione con decorrenza dal perfezionamento dell'agibilità agli effetti degli artt.17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 con il vincolo di destinazione delle unità abitative ad "alloggi sociali" e delle Unità Immobiliari per Servizi così come identificati nell'art. 2 comma 2.
- 3.2 Pertanto la presente Convenzione vincola il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa al rispetto degli obblighi e vincoli in essa previsti per l'intera durata di anni 15 (quindici) di effettiva locazione anche se le unità fossero oggetto di alienazione, comunque da formalizzarsi, ove legittima, alle condizioni espresse nella presente convenzione.
- 3.3 Scaduti i termini convenzionali di cui al precedente comma e salvo che le Parti, in qualunque momento prima della scadenza, non si accordino di prorogarli, gli alloggi sociali restano liberi da ogni vincolo e limitazione di uso, di locazione o di vendita, fatte salve le prescrizioni di legge e della disciplina urbanistica locale e dalle regole pattizie stabilite che derivano dalla Convenzione sottoscritta. Il prezzo di alienazione delle singole unità immobiliari anche a seguire lo scadere del vincolo dei 15 anni di effettiva locazione viene comunque stabilito nell'art. 4 comma 4 della presente Convenzione Sociale.
- 3.4 È fatta sempre salva la facoltà del Soggetto Attuatore o suoi aventi causa a qualsiasi titolo di pattuire con Roma Capitale, in qualunque momento prima della scadenza della presente Convenzione Sociale e limitatamente alle unità immobiliari di rispettiva proprietà, una proroga della durata della Convenzione Sociale e del relativo vincolo di destinazione, eventualmente apportando alla Convenzione Sociale modifiche e/o integrazioni.

ART. 4

Tipologie e vincoli della SUL residenziale – alloggi sociali

- 4.1 Il Soggetto Attuatore destina una SUL residenziale pari a mq ad “alloggi sociali” con la ripartizione di cui all’articolo 2, comma 2, della presente Convenzione.
- 4.2 La SUL residenziale si distingue nelle seguenti tipologie residenziali di alloggio sociale:
- a. locazione a lungo termine pari a mq di S.U.L.. La durata della locazione è disciplinata dall’art. 3 comma 1 e per i requisiti dei destinatari dall’art. 5 commi 1, 3, 4 e 5 della presente Convenzione Sociale;
 - b. locazione con facoltà di riscatto a favore del conduttore (patto di futura vendita) per una quota non superiore al 30% della SUL residenziale destinata a housing sociale e relative pertinenze pari a mq di S.U.L.. La facoltà di riscatto deve essere esercitata a valere dall’ottavo anno di locazione esclusivamente dai conduttori che rispettino i requisiti di cui al Regolamento Regionale e dall’art 5 commi 3 e 4, della presente Convenzione Sociale, alle condizioni e modi di cui al successivo articolo 5, comma 4, e articolo 6. Il prezzo di alienazione degli stessi non potrà essere superiore al 70% (settanta per cento) delle quotazioni medie OMI della microzona di riferimento del semestre antecedente il trasferimento di proprietà;
 - c. alienazione con vincolo di locazione di lunga durata: Il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa ha facoltà di alienare eventualmente una quota non superiore al 15% della SUL residenziale destinata a housing sociale e relative pertinenze pari a mq la superficie utile lorda complessiva del comparto/intervento convenzionato prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3 comma 1, in blocco o in modo frazionato ovvero conferire in gestione gli alloggi riservati, per la medesima percentuale, ad un fondo immobiliare o ad altro soggetto privato. Per i requisiti dei soggetti a cui eventualmente alienare in modo frazionato vige il dettato dell’articolo 5 comma 4 della presente Convenzione Sociale. Il prezzo di vendita dell’alloggio non può essere superiore alle quotazioni minime OMI della microzona di riferimento del semestre antecedente il trasferimento di proprietà. Resta confermato il vincolo di locazione a lungo termine per la durata fissata dalla presente convenzione sociale dell’unità immobiliare alienata e rimangono, in capo all'acquirente o al gestore tutti gli obblighi previsti dal presente atto;
 - d. emergenza abitativa: una quota non inferiore al 10% della SUL residenziale destinata ad “Alloggi sociali” pari a mqviene riservata a Roma Capitale per tutta la durata della convenzione sociale al fine di sostenere nuclei in emergenza abitativa.

(ovvero)

- d. emergenza abitativa: Il Soggetto Attuatore, nel caso in cui porzioni o interi fabbricati, anche formalmente di proprietà privata la cui realizzazione derivi da cessione o trasferimento a titolo derivativo di diritti edificatori antecedentemente di proprietà di Roma Capitale (c.d. S.U.L. pubblica) con eccezione dei diritti di tale natura, costituiti in diritto di superficie o ceduti in diritto di proprietà ex art. 35 della Legge 865/71 quale ambito ed attività istituzionale dell'Ente, sarà obbligato a destinare una quota non inferiore al 30% della SUL residenziale destinata ad "Alloggi sociali" pari a mq a Roma Capitale al fine di sostenere nuclei in emergenza abitativa.
- 4.3 Nell'articolazione delle quote di alloggi sociali di cui ai commi 4.2.a, 4.2.b, 4.2.c il Soggetto attuatore e/o i suoi aventi causa, dovrà destinare una quota non inferiore al 50%, percentualmente corrispondente a ciascuna tipologia di offerta abitativa, a soggetti appartenenti a particolari categorie sociali, ai sensi del Regolamento Regionale infracitato e secondo quanto prescritto all'articolo 5, comma 4 della presente Convenzione Sociale.
 - 4.4 Qualora la presente Convenzione Sociale sia in attuazione a Convenzione sottoscritta precedentemente alla formale approvazione da parte dell'Assemblea Capitolina con DAC n. 113 del 20 settembre 2020 dello schema della presente Convenzione Sociale, in cui sia stata pattuita la facoltà di procedere, per quota parte degli alloggi residenziali destinati ad alloggi sociali a "vendita Convenzionata" nell'arco temporale di validità della presente Convenzione Sociale, il prezzo di alienazione degli stessi non potrà essere superiore alle quotazioni medie OMI della microzona di riferimento del semestre antecedente il trasferimento di proprietà.
Il tutto come anche meglio descritto e graficizzato nell'elaborato tecnico- catastale che si allega al presente atto sub
 - 4.5 Scaduti i termini della presente Convenzione Sociale - da computarsi come sopra specificato - le unità residenziali destinate ad alloggi sociali, con le relative pertinenze, potranno essere alienati. Il prezzo di vendita degli alloggi e delle relative pertinenze di cui alla presente Convenzione sociale non potrà essere superiore ai valori medi delle quotazioni OMI della microzona di riferimento nel semestre antecedente il trasferimento di proprietà. È riconosciuto al locatario il diritto di prelazione sulla vendita, da esercitarsi nei modi e termini di cui all'articolo 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani).

ART. 5

Canone di locazione. Requisiti dei destinatari degli alloggi sociali.

- 5.1 Il canone mensile degli alloggi sociali è stabilito, per tutta la durata della presente Convenzione, nel valore unico di euro 5/mq, aggiornato annualmente nella misura massima del 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.
- 5.2. Ai fini del computo della superficie oggetto di locazione e della ripartizione degli oneri accessori tra conduttore e locatore si osservano i criteri di cui agli accordi territoriali per Roma Capitale stipulati ai sensi della Legge 431/1998 o sue successive versioni vigenti al tempo della stipulazione del contratto di locazione.
- 5.3 Gli alloggi sociali di cui al presente articolo devono essere locati e mantenuti in tale regime a soggetti in possesso dei requisiti indicati nell'articolo 3 del Regolamento Regionale 28 dicembre 2012 n. 18 e ss.mm.ii. Tali requisiti devono essere verificati da parte del Soggetto Attuatore o suoi aventi causa alla data di presentazione della domanda di locazione invia in formato elettronico e preliminarmente a ogni eventuale rinnovo.
 Il conduttore dell'alloggio locato attesta il possesso dei requisiti mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 (Disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa). La dichiarazione deve essere allegata al contratto di locazione.
 Il reddito annuo complessivo del nucleo familiare non potrà essere superiore a quello della terza fascia previsto per l'accesso all'edilizia agevolata (pari attualmente a € 46.003,47 come indicato nella determinazione della Regione Lazio - numero G12820 dell'11 ottobre 2018 "Legge 5 agosto 1978, n. 457 e ss. mm.ii. Edilizia agevolata. Variazione dei limiti di reddito per l'accesso ai benefici dell'edilizia agevolata. Biennio 2018-2020").
 Per i nuclei non ancora costituiti (singoli o coppie) e che si costituiranno entro un anno dalla sottoscrizione del contratto di locazione o di locazione con patto di futura vendita, si prenderà in considerazione il reddito relativo ai soli membri del nucleo da costituirsi e non quello dei membri del nucleo di provenienza.
- 5.4 Il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa dovrà destinare una quota non inferiore al 50% (cinquanta per cento) delle unità residenziali destinate a alloggi sociali, per ciascuna delle offerte abitative di cui all'articolo 4 commi 4.2.a, 4.2.b e 4.2.c della presente Convenzione Sociale, a favore di particolari categorie sociali come da articolo 4 del Regolamento Regionale infracitato.
- 5.5. Il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa potrà stipulare contratti di locazione di natura transitoria ai sensi dell'art. 5 della legge 431/1998 nelle modalità definite dal Regolamento Regionale ai soggetti indicati all'articolo 7, comma 4, del citato Regolamento quali a titolo esemplificativo: studenti universitari fuori sede, stagisti, borsisti, ricercatori, partecipanti a corsi di formazione o master, ecc.
- 5.6 È data facoltà al Soggetto Attuatore di locare al prezzo pattuito dal presente articolo – “vuoto per pieno” - porzioni dell'intervento di housing sociale anche a Enti del Terzo Settore (enti di cui all'art. 4, comma 1, del D.Lgs. 3 Luglio 2017, n. 117 "Codice del Terzo Settore", “quali organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale, gli enti filantropici, le imprese sociali, incluse le cooperative sociali, le reti associative, le società di mutuo soccorso, le associazioni, riconosciute o non riconosciute, le fondazioni e gli altri enti di carattere privato diversi dalle società costituiti per il perseguimento, senza scopo

di lucro,ed iscritti nel registro unico nazionale del Terzo settore”) che erogano servizi di tipo residenziale, nella misura massima del 10% della SUL residenziale destinata alla locazione a lungo termine.

La finalità del servizio erogato consiste nel combinare l'offerta puramente residenziale con altri servizi garantiti dall'ente del terzo settore che danno una risposta articolata ad un particolare bisogno. Non sono pertanto da considerare servizi residenziali interventi volti esclusivamente ad offrire alloggi, anche se a canone calmierato, senza prevedere servizi in favore dei destinatari. L'offerta abitativa richiesta si rivolge a persone singole o famiglie con bisogni particolari che non si conciliano con la locazione tradizionale seppur a canone calmierato (es: disabili, anziani non autosufficienti, persone con grave disagio sociale, neo-maggioresni italiani o stranieri e altre eventuali categorie proposte dai soggetti del Terzo Settore compresi percorsi di reinserimento, palestre di autonomia, e comunità alloggio).

L'Ente individuato dal soggetto attuatore o suoi aventi causa può prevedere un contributo economico da parte dei beneficiari; in tal caso, la parte di contributo relativa al godimento del servizio e/o dell'alloggio, anche pro quota, non potrà essere superiore al valore pro quota del canone di locazione pagato dall'Ente.

Le unità abitative non più locate agli Enti del Terzo Settore riprendono automaticamente la loro originaria destinazione in base alla presente Convenzione Sociale.

ART. 6

Locazione con facoltà di riscatto (patto di futura vendita): Determinazione e revisione del canone di locazione e del prezzo di vendita. Destinatari.

Effetti dell'interruzione del rapporto di locazione. Subentro nella locazione.

- 6.1 Il canone di locazione degli alloggi in locazione, comprensivi delle relative pertinenze, con facoltà di riscatto (patto di futura vendita), viene calcolato nelle modalità indicate all'articolo 5, commi 1 e 2, della presente Convenzione Sociale, salvo pattuizioni pregresse stabilite in sede di Convenzione sottoscritta antecedentemente alla data di approvazione da parte dell'Assemblea Capitolina del presente schema di Convenzione Sociale.
- 6.2 Nel caso di esercizio della facoltà di riscatto (patto di futura vendita) dell'alloggio da parte del conduttore, una parte del corrispettivo pagato al locatore, non inferiore al 20% (venti per cento) del canone di affitto ed in aggiunta al medesimo verrà imputata al prezzo del trasferimento della proprietà, come previsto dall'articolo 8, comma 2, del decreto legge n. 47/2014. Le somme corrisposte dal conduttore al locatore - comunque nella misura massima del 15% (quindici per cento) del prezzo di alienazione e in aggiunta all'importo del canone di locazione come sopra determinato - saranno computate obbligatoriamente quale anticipo sul corrispettivo di vendita dell'alloggio da distribuirsi nel tempo della locazione nonché caparra confirmatoria riferita a tale futuro acquisto.
- 6.3 Gli alloggi sociali di cui al presente articolo devono essere locati e mantenuti in tale regime a soggetti in possesso dei requisiti indicati nell'articolo 3 commi 1, 2,

3 e 5 del Regolamento Regionale e dell'articolo 5, commi da 1 a 4, della presente Convenzione Sociale. Tali requisiti devono essere verificati da parte del Soggetto Attuatore o suoi aventi causa sia alla data di presentazione della domanda di locazione invita in formato elettronico con facoltà di riscatto che preliminarmente al trasferimento di proprietà dell'unità immobiliare.

Il conduttore dell'alloggio locato attesta il possesso dei requisiti mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 (Disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa) poiché comunque finalizzata verso una verifica anche da parte della Pubblica Amministrazione. La dichiarazione è allegata al contratto di locazione con patto di futura vendita.

6.4 I contratti di locazione contenenti la clausola di riscatto (patto di futura vendita) dell'alloggio sociale:

- dovranno indicare il prezzo di alienazione dell'alloggio, non superiore a quello indicato all'articolo 4 comma 2.b della presente convenzione sociale, da rivalutarsi annualmente in base alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati sino alla data del rogito stesso;
- dovranno disciplinare le condizioni di esercizio della facoltà di riscatto (esercizio del patto di futura vendita) da parte del conduttore, fermo restando che:
 - a) il riscatto (esercizio del patto di futura vendita) non potrà essere consentito al conduttore prima di anni 8 (otto) dall'inizio della locazione;
 - b) il diritto al riscatto (esercizio del patto di futura vendita) può essere esercitato solo dai conduttori che siano in possesso dei requisiti soggettivi e oggettivi di cui all'articolo 5, commi da 1 a 4.
 - c) Il conduttore che avrà esercitato il riscatto non potrà procedere alla vendita della propria unità immobiliare in data antecedente al termine della presente Convenzione Sociale e comunque non prima di anni 5 (cinque) dalla data dell'avvenuto rogito per il trasferimento di proprietà. Scaduti i termini prescrittivi e comunque scaduti i termini di vigenza della presente convenzione sociale, il prezzo di vendita dell'unità immobiliare e delle relative pertinenze sussisterà comunque il vincolo di natura reale in virtù del quale il medesimo prezzo, permanentemente, non potrà essere superiore ai valori medi delle quotazioni OMI della microzona di riferimento nel semestre antecedente il trasferimento di proprietà, come disposto dall'articolo 4 comma 4.

ART. 7

Disposizioni comuni alle diverse tipologie di offerta in tema di:
verifica dei requisiti soggettivi, obblighi dei destinatari e del Soggetto Attuatore.

- 7.1 L'individuazione dei destinatari degli alloggi sociali avverrà a cura del Soggetto Attuatore o suoi aventi causa solo mediante avviso di offerta di alloggi su almeno due quotidiani a maggior diffusione nella provincia, fornendo tutte le indicazioni in ordine ai requisiti che si devono possedere per accedere alla locazione dell'alloggio, nonché in ordine al canone, all'ubicazione, alla tipologia e ad altri aspetti utili alla descrizione delle caratteristiche dell'alloggio medesimo. Nell'avviso devono altresì essere indicati gli indirizzi ed i recapiti, anche telematici, cui rivolgersi per ottenere informazioni ulteriori e per richiedere la locazione. Copia dell'avviso pubblicato è trasmessa telematicamente a Roma Capitale che provvede ad inserirlo sul proprio sito istituzionale, dando allo stesso adeguata evidenza.
- 7.2 L'individuazione dei destinatari degli alloggi avverrà esclusivamente tra coloro che abbiano presentato la manifestazione di interesse sollecitata mediante l'avviso di cui al comma precedente e dimostrato - tramite dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, (Disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa) - poiché comunque finalizzata verso una verifica anche da parte della Pubblica Amministrazione - di possedere tutti i requisiti soggetti con le modalità e le tempistiche di cui agli artt. 5 e 6 della presente Convenzione.
- 7.3 Il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa deve trasmettere a Roma Capitale - Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative, Direzione Politiche Abitative: copia dei contratti di locazione, debitamente registrati, le dichiarazioni sostitutive di atto notorio ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445 (Disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa) che attestano il possesso dei requisiti, entro 30 giorni naturali e consecutivi dalla sottoscrizione del contratto di locazione ai fini dei dovuti controlli anche in caso di successive modificazioni o rinnovi.
- 7.4 Nel caso in cui un alloggio si rendesse disponibile per il recesso del conduttore o per la risoluzione del contratto per inadempimento del medesimo, il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa si impegna a sostituire il conduttore con altro in possesso dei requisiti di cui alla presente Convenzione Sociale stipulando uno o più contratti di locazione sino allo scadere del vincolo convenzionale residuo.
- 7.5 Resta inteso che l'obbligo di cui al precedente comma sorgerà in capo al Soggetto Attuatore o suoi aventi causa solo a seguito della materiale liberazione dell'alloggio da parte del conduttore che abbia receduto o che si sia reso inadempiente. In tal caso, il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa sarà tenuto a:

- a) pubblicizzare, entro un mese dalla materiale liberazione dell'alloggio da parte del conduttore, apposito avviso per la selezione dei destinatari degli alloggi, come da comma 1 del presente articolo;
 - b) concludere le procedure finalizzate alla individuazione dei destinatari degli alloggi entro un mese dalla pubblicizzazione di detto avviso, con le dovute verifiche dei requisiti di cui alla presente Convenzione;
 - c) dare comunicazione a Roma Capitale quanto prescritto al comma 3 del presente articolo.
- 7.6 Fermo restando il possesso dei requisiti soggettivi e oggettivi della presente Convenzione in tutti i casi di locazione o di patto di futura vendita, pena la risoluzione dei medesimi contratti di locazione, entro sei mesi dalla sottoscrizione dei contratti stessi, i componenti del nucleo familiare dovranno trasferire, qualora non ne siano già in possesso, la propria residenza anagrafica nell'alloggio oggetto del contratto. Nel caso di contratto di locazione, il nucleo familiare dovrà destinare, per tutta la durata del contratto medesimo, l'unità abitativa a propria abitazione principale e la residenza anagrafica dei componenti del nucleo familiare dovrà essere mantenuta nel medesimo Comune in costanza di contratto.
- 7.7 Eventuali periodi di interruzione della locazione non potranno essere computati ai fini dell'utile decorso del termine convenzionale.
- 7.8 Ogni pattuizione in violazione dei criteri e delle clausole che definiscono i criteri di calcolo ed i limiti del canone di locazione e del corrispettivo di patto di futura vendita è nulla per violazione di legge e norme imperative e quindi inefficace verso i terzi per la parte eccedente.
- 7.9 Il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa si impegna, per il caso di locazione di unità immobiliare, a inserire nei contratti di locazione la seguente clausola "Il conduttore dichiara di essere a perfetta conoscenza delle clausole contenute nella Convenzione Urbanistica/Edilizia....., e nella Convenzione Sociale..... è fatto espresso divieto di concedere l'immobile in sub locazione, ovvero di costituire diritti di uso o godimento a vario titolo o comunque denominati, anche pena l'immediata risoluzione del contratto di locazione. Il medesimo conduttore dichiara inoltre di accettare espressamente che, nel caso di accertata violazione delle disposizioni contenute al comma che precede, l'Amministrazione capitolina ha il diritto di rivalersi, verso il conduttore medesimo, per le somme indebitamente percepite dal conduttore sublocatario o comunque fruente dell'alloggio".
- 7.10 Decorso il periodo del vincolo di locazione, gli alloggi sociali realizzati resteranno liberi da ogni vincolo e limitazione di uso, di locazione o di vendita, fatte salve le prescrizioni di legge e della disciplina urbanistica locale, fatte comunque salve le regole pattizie che derivano dalla Convenzione sottoscritta. Il prezzo di alienazione dell'unità immobiliare non potrà essere superiore alle quotazioni

medie OMI della microzona di riferimento del semestre antecedente il trasferimento di proprietà.

- 7.11 In tutti gli atti di locazione o alienazione delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, devono essere inserite le clausole limitative dell'uso e del godimento degli alloggi contenute nella presente convenzione sociale e nella originaria Convenzione.
- 7.12 Tutti i contratti di locazione e gli atti di alienazione, tutti debitamente registrati e trascritti riguardo gli alloggi realizzati devono essere notificati a Roma Capitale a cura del Soggetto Attuatore o suoi aventi causa ovvero del Notaio rogante ovvero autenticante le sottoscrizioni, anche al fine di verificare il rispetto delle limitazioni imposte nel presente atto ed in particolare nei commi che precedono.
- 7.13 Il mancato inserimento degli obblighi ed oneri di cui ai commi precedenti nei contratti/atti di locazione o alienazione costituirà violazione della presente Convenzione Sociale anche quindi con effetti risarcitori in favore di Roma Capitale.
- 7.14 Il canone di locazione ovvero il corrispettivo di alienazione si intendono al netto dell'IVA e degli altri oneri fiscali e notarili a carico dei locatari/acquirenti ed entrambi non potranno essere in alcun modo maggiorati aggiungendo a qualsiasi titolo (che sarà immediatamente considerato simulatorio) eventuali oneri - diretti o indiretti - di intermediazione, agenzia, mandato come comunque denominati, neanche su richiesta espressa della parte acquirente.

ART. 8

Gestore Sociale

- 8.1 Il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa, al fine di sperimentare modalità innovative di gestione sociale degli alloggi, ha facoltà di affidare la c.d. gestione sociale, a uno o più soggetti no profit o limited profit (il "Gestore Sociale" o i "Gestori Sociali"), fermo restando che il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa sarà unico e diretto responsabile nei confronti di Roma Capitale dell'attuazione della presente Convenzione Sociale e del rispetto degli obblighi ivi previsti.
- 8.2 Il Gestore Sociale verrà prescelto dal Soggetto Attuatore o dei suoi aventi causa secondo le modalità di selezione a seguito di indagine di mercato mediante avviso adeguatamente pubblicizzato.
- Il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa è tenuto a comunicare tempestivamente a Roma Capitale il nominativo di ciascun Gestore Sociale prima che lo stesso o gli stessi pongano in essere le attività di cui al comma successivo. Altresì dovrà essere data comunicazione a Roma Capitale di ogni eventuale successiva modifica.

8.3 Il Gestore Sociale curerà gli aspetti legati all'attivazione e gestione della comunità facendo leva sul coinvolgimento dei residenti e del quartiere, con il compito di costruire la comunità degli abitanti.

Obiettivo dell'azione del gestore Sociale sarà: coadiuvare il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa nel processo di individuazione degli abitanti di cui all'articolo 7 della presente Convenzione Sociale. Il Gestore Sociale porrà in essere ogni iniziativa utile ad assicurare la massima diffusione della dotazione di alloggi sociali e di spazi integrativi all'abitare disponibili nelle reti sociali territoriali già presenti, al fine di favorire l'integrazione di soggetti interessati a partecipare al percorso di costruzione e implementazione della comunità degli abitanti, ovvero il c.d. relativo processo di start up della comunità;

- coinvolgere gli abitanti nella gestione e cura degli spazi comuni;
- promuovere e sostenere i processi decisionali della comunità degli abitanti, di iniziative di socializzazione, ricreative e formative; dei servizi autogestiti che valorizzino le opportunità e le competenze all'interno della comunità degli abitanti per migliorare la coesione sociale;
- promuovere iniziative rivolte alla comunità degli abitanti che prevedano il coinvolgimento delle strutture sociali, dell'associazionismo e delle realtà già attive nel territorio di riferimento;
- sostenere e assistere la comunità degli abitanti per le questioni socio-economiche, anche prevedendo l'assistenza alle persone in difficoltà nella gestione delle proprie economie attraverso una formazione specifica per la pianificazione ad hoc del bilancio familiare ed un percorso dedicato per i casi di morosità.

ART. 9

Accordi tra Soggetto Attuatore e Roma Capitale per la gestione della quota di alloggi riservati ad emergenza abitativa

9.1 La presente Convenzione Sociale prevede, per le Convenzioni Urbanistiche/Edilizie nella componente di proprietà privata, che una quota non inferiore al 10% di SUL residenziale sia messa a disposizione di Roma Capitale da destinare a nuclei familiari in emergenza abitativa per tutta la durata della Convenzione Sociale; mentre, per la parte di housing pubblica, prevede una quota non inferiori al 30% della SUL residenziale sempre da destinare a nuclei familiari in emergenza abitativa per tutta la durata della Convenzione. Per housing pubblica si intende la porzione o gli interi fabbricati, anche formalmente di proprietà privata, ma la cui realizzazione derivi da cessione o trasferimento a titolo derivativo di diritti edificatori antecedentemente di proprietà di Roma Capitale, con eccezione dei diritti di tale natura, costituiti in diritto di superficie o ceduti in

diritto di proprietà ex art. 35 della Legge 865/1971 quale ambito ed attività istituzionale dell'Ente.

- 9.2 Roma Capitale può locare gli appartamenti rientranti nella quota di percentuale riservata all'emergenza abitativa al costo di cui alla presente convenzione, per gli scopi istituzionali dell'Ente, fatta eccezione di quelle poste in essere per l'Edilizia Residenziale Pubblica, dandone conferma al Soggetto Attuatore o suoi aventi causa entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione effettuata dallo stesso;
- 9.3 Roma Capitale, anche tramite i Municipi territorialmente competenti, può proporre gli appartamenti rientranti nella suddetta quota percentuale riservata, ai nuclei in emergenza abitativa che di volta in volta avranno i requisiti e la posizione utile in graduatoria per usufruire dei contributi economici erogati da Roma Capitale a sostegno della locazione, dandone conferma al Soggetto Attuatore o ai suoi aventi causa entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione effettuata dallo stesso.
- 9.4 Qualora non si attuino le condizioni di cui ai 2 commi precedenti, Roma Capitale potrà aderire a proposte di locazione degli immobili in questione prospettate dal Soggetto Attuatore ed alle condizioni economiche di canone calmierato di cui alla presente Convenzione Sociale, esclusivamente se riguardanti situazioni di disagio sociale ed economico quali ad esempio disabili, anziani non autosufficienti, persone con grave disagio sociale, neo-maggiorenni italiani o stranieri, altre eventuali categorie di reinserimento, palestre di autonomia, comunità alloggio, ecc.
- 9.5 Alla scadenza dei termini della presente convenzione sociale la quota di alloggi riservata a Roma Capitale tornerà nella piena disponibilità del Soggetto Attuatore o dei suoi aventi causa; gli alloggi potranno essere alienati con le modalità di quanto disposto all'articolo 4 comma 4 della presente Convenzione Sociale.

ART. 10

SUL non residenziale - Unità Immobiliari per Servizi

- 10.1 Al fine di assicurare la presenza delle funzioni necessarie per l'avvio e la successiva riuscita del progetto di Abitare sociale integrato, il Soggetto Attuatore si impegna a destinare una SUL non residenziale pari circa a mq ad una o più delle funzioni previste dall'Intervento / comparti del Programma urbanistico

da destinare a:

- Servizi Locali e Urbani (S.L.U.): unità immobiliari che ospitano attività che, accanto a possibili finalità di natura commerciale, presentano comunque un orientamento sociale, quali ad esempio: asilo nido (o similari), spazio di aggregazione mamma-bimbo, spazio co-lavoro, ecc...

Mq.....

Gli S.L.U. saranno gestiti o comunque utilizzati - anche se non esclusivamente - da associazioni, cooperative, imprenditori sociali, enti non profit o limited profit e saranno aperti a tutto il territorio circostante all'intervento di riferimento;

- Servizi Integrativi all'Abitare (S.I.A.): unità immobiliari destinate in modo esclusivo alla comunità dei residenti, con il fine di promuovere e sostenere il grado di socializzazione dei residenti. Sono privilegiate soluzioni che consentano di ottenere spazi polifunzionali, versatili, utilizzabili a diverse ore del giorno da diverse fasce generazionali. I Servizi Integrativi all'Abitare potranno ospitare gli uffici del/i gestore/i sociale/i, spazi living, attrezzatura, hobby room e servizi analoghi e potranno essere eventualmente aperti anche a non residenti.

Mq.....

- Funzioni Compatibili con la Residenza (F.C.R.): se ammesse dalla Convenzione, sono attività commerciali di tipo tradizionale che abbiano profili il più possibile coerenti con la tipologia di insediamento residenziale di social housing in modo da creare un effettivo valore aggiunto per la comunità. Sono ammessi, nell'ambito delle destinazioni urbanistiche assentite dalla Convenzione, servizi di carattere commerciale (bar/caffetteria, sportello bancario, ecc.) o di interesse pubblico, piccole attività produttive o del terziario, o nuovi spazi adatti alle forme di lavoro atipico e del telelavoro.

Mq.....

10.2 Alle Unità Immobiliari non residenziali per Servizi si applicano:

- le medesime condizioni e termini previsti nell'articolo 4.1, lett. a), b) e c) e commi articolo 5.1, 5.2 per la durata della presente Convenzione Sociale in cui tali unità saranno agibili ai sensi di legge;
- le medesime condizioni e termini previsti dai precedenti commi 7.1 e 7.2 sino allo scadere della presente Convenzione Sociale, fatte comunque salve le eventuali proroghe della Convenzione Sociale ai sensi del precedente articolo 3.

10.3 I soggetti beneficiari delle Unità Immobiliari per Servizi saranno liberamente individuati dal Soggetto Attuatore previa indagine di mercato mediante avviso privato adeguatamente pubblicizzato da parte del medesimo Soggetto Attuatore, che potrà avvalersi della conoscenza territoriale e delle professionalità del/i Gestore/i Sociale/i affinché possa individuarne, preferibilmente, le tipologie al fine di un maggior successo in termini di integrazione e efficacia per la Comunità degli abitanti.

ART. 11

Trasferimento a terzi delle unità immobiliari

- 11.1 In caso di trasferimento, totale o parziale - ove consentito - a terzi dei comparti e/o dei singoli alloggi sociali oggetto della presente Convenzione Sociale, il Soggetto Attuatore si obbliga a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutte le obbligazioni derivanti dalla presente Convenzione Sociale, le quali hanno natura di vincoli reali che di obbligazioni "propter rem".
- 11.2. L'eventuale cessionario - debitamente autorizzato - subentra al cedente in tutte le obbligazioni e gli oneri di qualunque natura e specie derivanti dalla presente convenzione sociale e dalla Convenzione Urbanistica/Edilizia cui la presente accede.
Pertanto, nell'atto di trasferimento dovrà essere inserita la seguente clausola: "Il cessionario dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nelle convenzioni stipulate con Roma Capitale rispettivamente in data e trascritta il ed in data e trascritta il, e di subentrare nei diritti nonché in obbligazioni ed oneri di qualunque natura e specie come sanciti in capo al cedente, assumendo a proprio carico conseguentemente tutte le obbligazioni non ancora adempiute o non correttamente eseguite dal dante causa".
- 11.3 La mancata previsione, nell'atto di trasferimento, della clausola di cui al punto precedente determina anche la responsabilità solidale della parte cedente e del cessionario rispetto le obbligazioni e gli oneri di qualunque natura e specie di cui al rapporto convenzionale come complessivamente considerato.
- 11.4 L'avvenuto trasferimento dovrà essere comunicato a Roma Capitale – Direzione _____ nella persona del Dirigente del Servizio _____ entro 20 (venti) giorni dalla stipulazione del relativo atto mediante trasmissione di copia conforme all'originale di detto atto, anche in forma digitale, munita degli estremi di registrazione e trascrizione.

ART. 12

Vigilanza, sanzioni e nullità

- 12.1 Roma Capitale attraverso il Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative, Direzione Politiche Abitative, vigila sulla corretta applicazione della presente Convenzione Sociale nonché sul rispetto degli impegni assunti dal Soggetto Attuatore con la sottoscrizione della medesima Convenzione Sociale, segnalando le ipotesi di violazione alla competente Direzione del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica che vigila e opera per quanto riguarda il rispetto di tutti gli obblighi assunti in sede di stipula della Convenzione originaria compresa l'applicazione delle correlate sanzioni di natura urbanistica

previste e comunque correlate anche al mancato rispetto delle pattuizioni rispetto all'attuazione dell'housing sociale.

- 12.2 Sono introdotti e accettati integralmente i meccanismi sanzionatori sanciti nel Regolamento Regionale n. 18/2012 e ss.mm.ii, all'articolo 11-ter in caso di mancata ottemperanza di obblighi ed adempimenti e qui di seguito riportati:
- a) in caso di alienazione dell'alloggio sociale da destinare a canone calmierato o alienazione in violazione dell'obbligo assunto dal Soggetto Attuatore con la presente Convenzione Sociale, la sanzione da comminarsi sarà pari al prezzo di vendita determinato ai sensi degli articoli 3, comma 3, 4, commi 2b e 2c del presente atto;
 - b) in caso di locazione dell'alloggio da destinare a canone calmierato ad un canone superiore rispetto al valore determinato ai sensi dell'articolo 5, comma 1 della presente Convenzione, la sanzione da comminarsi sarà una sanzione pari al 70% dei canoni di locazione pattuiti in violazione della Convenzione Sociale e versati dal conduttore;
 - c) in caso di inosservanza dei criteri, dei requisiti soggettivi e delle procedure per l'individuazione dei conduttori di cui alla presente Convenzione, la sanzione da comminarsi sarà pari al 40 % dei canoni di locazione versati dal conduttore non avente i requisiti prescritti;
 - d) in caso di comprovata simultaneità delle violazioni di cui alle lettere b) e c), la sanzione da comminarsi sarà pari al 100% (cento per cento) dei canoni di locazione versati dal conduttore;
 - e) in caso di mancata locazione della SUL residenziale e di contestuale inosservanza delle procedure di cui all'articolo 7, commi 1 e 2 (avviso), la sanzione da comminarsi sarà pari al 50% (cinquanta per cento) del canone di locazione determinato ai sensi della presente Convenzione Sociale per ciascuna mensilità fino alla decorrenza del periodo di locazione.
- 12.3 In caso di reiterazione delle inosservanze di cui al precedente comma lettere a), d) ed e), da parte del Soggetto Attuatore o suoi aventi causa Roma Capitale procede anche all'acquisizione gratuita a favore del patrimonio capitolino dell'alloggio o degli alloggi da destinare alla locazione relativamente ai quali siano state compiute le suddette reiterate violazioni.
- 12.4 La violazione della obbligazione di cui all'articolo 7 comma 14 viene sanzionata con un risarcimento di una somma pari a 5 (cinque) volte la maggiorazione applicata.
- 12.5 Ogni pattuizione stipulata in violazione del canone di locazione e dei prezzi di alienazione come determinati dalla presente Convenzione è nulla per la parte eccedente ai sensi dell'art.18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.
- 12.6 Ogni eventuale istanza da parte del soggetto attuatore o dai suoi aventi causa per la delocalizzazione degli alloggi in housing sociale e/o la monetizzazione della quota di alloggi housing sociale sarà oggetto di diniego da parte di Roma Capitale.

ART. 13

Comunicazioni, notificazioni e domicilio del Soggetto Attuatore

- 13.1 Per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e connesse alla presente Convenzione Sociale, il Soggetto Attuatore dichiara di eleggere il proprio domicilio in, in Viapresso la propria sede sociale.
- 13.2 Le parti convengono che qualunque modificazione del domicilio come sopra eletto non avrà effetto alcuno, se non sia previamente comunicata a Roma Capitale con apposita lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o, in alternativa con posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo _____.

ART. 14

Trascrizione

- 14.1 La presente Convenzione Sociale sarà integralmente registrata e trascritta quale vincolo di natura reale sui beni interessati a cura e spese del Soggetto Attuatore e non potrà in alcun modo essere modificata se non mediante nuovo atto di medesima natura da sottoscrivere tra le parti originarie o eventuali aventi causa.

ART. 15

Spese – Domicilio

- 15.1 La presente Convenzione sarà registrata come per legge e trascritta integralmente in tutti i suoi articoli a cura del Notaio rogante.
- 15.2. Le spese di stipulazione del presente atto (ivi comprese le spese tecniche e catastali afferenti l'atto medesimo) e le sue conseguenti di pubblicità e fiscali sono a carico del soggetto attuatore che chiede le agevolazioni fiscali in materia.
- 15.3 Tutte le controversie che dovessero insorgere in merito alle interpretazioni ed all'esecuzione della presente Convenzione sono deferite al competente Giudice del Foro di Roma, escludendo fin d'ora il ricorso a qualunque forma di arbitrato.
- 15.4. Agli effetti della presente Convenzione quanto alle comunicazioni, nonché alle notificazioni di atti giudiziali e stragiudiziali, nessuno escluso, le parti eleggono domicilio come in comparizione.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza dei Consiglieri Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 26 voti favorevoli e 10 contrari.

Hanno votato a favore i Consiglieri Allegretti, Ardu, Bernabei, Catini, Chiossi, Coia, De Vito, Di Palma, Diaco, Diario, Donati, Ferrara, Ficcardi, Guadagno, Guerrini, Iorio, Pacetti, Paciocco, Penna, Seccia, Simonelli, Spampinato, Stefano, Sturni, Terranova e Zotta.

Hanno votato contro i Consiglieri Baglio, Bugarini, De Priamo, Fassina, Figliomeni, Grancio, Pelonzi, Piccolo, Tempesta e Zannola.

La presente deliberazione assume il n. 113.

Infine l'Assemblea, in considerazione dell'urgenza del provvedimento, dichiara con 25 voti favorevoli e 6 contrari, immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi di legge.

Hanno votato a favore i Consiglieri Allegretti, Ardu, Bernabei, Catini, Chiossi, Coia, De Vito, Di Palma, Diaco, Diario, Donati, Ferrara, Guadagno, Guerrini, Iorio, Pacetti, Paciocco, Penna, Seccia, Simonelli, Spampinato, Stefano, Sturni, Terranova e Zotta.

Hanno votato contro i Consiglieri Baglio, Bugarini, De Priamo, Fassina, Figliomeni e Pelonzi.

(OMISSIS)

IL PRESIDENTE
M. DE VITO

IL SEGRETARIO GENERALE
P.P. MILETI

IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO
G. VIGGIANO

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 1° ottobre 2020 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 15 ottobre 2020.

Li, 30 settembre 2020

SEGRETARIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina
IL DIRETTORE
F.to: P. Ciutti

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del T.U.E.L. approvato con Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, per decorrenza dei termini di legge, l'11 ottobre 2020.

Li, 12 ottobre 2020

SEGRETARIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina
IL DIRETTORE
F.to: P. Ciutti