

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

OGGETTO: Alienazione degli appartamenti di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale, siti nel comprensorio immobiliare di Via Trionfale 8891/Via Chiarugi 15_Definizione Criteri e Integrazione al PAV 2024_2026.

IL CONSIGLIO METROPOLITANO

Premesso che con Decreto n. 88 del 25.06.2024 il Sindaco metropolitano ha approvato la proposta di deliberazione da sottoporre all'approvazione del Consiglio Metropolitano: Alienazione degli appartamenti di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale, siti nel comprensorio immobiliare di Via Trionfale 8891/Via Chiarugi 15_Definizione Criteri e Integrazione al PAV 2024_2026.

Vista la Legge 7 aprile 2014, n. 56 "*Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni*" e successive modifiche e integrazioni apportate con la legge 23 giugno 2014, n. 89 (Conversione in Legge, con modificazioni, del D.L. 24 aprile 2014, n. 66, recante misure urgenti per la competitività e la giustizia sociale. Delege al Governo per il completamento della revisione della struttura del bilancio dello Stato, per il riordino della disciplina per la gestione del bilancio e il potenziamento della funzione del bilancio di cassa, nonché per l'adozione di un testo unico in materia di contabilità di Stato e di tesoreria), e con la legge 11 agosto 2014, n. 114 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 90 Misure urgenti per la semplificazione e la trasparenza amministrativa e per l'efficienza degli uffici giudiziari);

Dato atto che la Città metropolitana di Roma Capitale svolge funzioni istituzionali in continuità con quelle già proprie della Provincia di Roma, cui è subentrata in tutti i rapporti attivi e passivi a far data dal 01.01.2015;

Visto il Decreto Legge 25 giugno 2008 n. 112 convertito, con modificazioni, in Legge 6 agosto 2008 n. 133 e ss.mm.ii., recante "*Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria*", che:

- al comma 1, dell'art. 58, rubricato "*Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali*" recita: "*Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province, comuni e altri enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione*";
- al comma 7, dell'art. 58 prevede che: "*I soggetti di cui al comma 1 possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi, anche per quanto attiene alla alienazione degli immobili di cui alla legge 24 dicembre 1993, n. 560*";
- al comma 9, dell'art. 58 prevede che "*Ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1, si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410*", in ragione del quale pertanto "*Lo Stato*

e gli altri enti pubblici sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale...” come previsto dal comma 18 dell’art. 3 del D.L. 351/2001 convertito dalla L.410/2001.

Visti:

- la Legge 24 dicembre 1908 n. 783 concernente la unificazione dei sistemi di alienazione e di amministrazione dei beni patrimoniali dello Stato con particolare riferimento all’art. 3 comma 1 il quale dispone che *“La vendita dei beni si fa mediante pubblici incanti sulla base del valore di stima, previa le pubblicazioni, affissioni ed inserzioni da ordinarsi dall’Amministrazione demaniale in conformità del regolamento per la esecuzione della presente legge”*;
- il Regolamento per l’esecuzione della Legge 24 dicembre 1908 n. 783, approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454 e s.m.i. concernente la unificazione dei sistemi di alienazione e di amministrazione dei beni patrimoniali dello Stato, con particolare riferimento agli artt. 3,4,5,6, 7,9, 10, 12;
- il Regio Decreto 18 novembre 1923, n. 2440 *Nuove disposizioni sull’amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato*, con particolare riferimento agli artt. 3 comma 1 il quale dispone che *“I contratti dai quali derivi un’entrata per lo Stato debbono essere preceduti da pubblici incanti, salvo che per particolari ragioni, delle quali dovrà farsi menzione nel decreto di approvazione del contratto, e limitatamente ai casi da determinare con il regolamento, l’amministrazione non intenda far ricorso alla licitazione ovvero nei casi di necessità alla trattativa privata. I contratti dai quali derivi una spesa per lo Stato debbono essere preceduti da gare mediante pubblico incanto o licitazione privata, a giudizio discrezionale dell’amministrazione”* ed al successivo art. 6, comma 1 il quale dispone che *“Qualora, per speciali ed eccezionali circostanze, che dovranno risultare nel decreto di approvazione del contratto, non possano essere utilmente seguite le forme indicate negli articoli 3 e 4, il contratto potrà essere concluso a trattativa privata”*;
- il R.D. 827 del 23 maggio 1924 e s.m.i. *Regolamento per l’amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato* con particolare riferimento agli artt. 6, 37 comma 1 *“Tutti i contratti dai quali derivi entrata o spesa dello Stato debbono essere preceduti da pubblici incanti, eccetto i casi indicati da leggi speciali e quelli previsti nei successivi articoli”* art. 38 il quale dispone che *“I casi nei quali, a norma dell’art. 3 della legge si può procedere a licitazione privata sono i seguenti: 1° omissis; 2° omissis; 3° omissis; 4° Per dare in affitto ad uso di abitazione locali e loro dipendenze, quando per ragioni speciali non sia conveniente sperimentare l’incanto; 5° Quando sia andato deserto l’incanto o non si sia raggiunto dalle offerte il limite fissato, salvo che l’amministrazione non ritenga di dovere stipulare il contratto a trattativa privata; La ragione che in ogni singolo caso giustifica il ricorso alla licitazione privata, deve essere esposta e dimostrata al consiglio di Stato nei casi in cui occorra il suo preventivo avviso e va indicata nel decreto di approvazione del contratto”* art.41 il quale dispone che *“Si procede alla stipulazione dei contratti a trattativa privata: 1° Quando gl’incanti o le licitazioni siano andate deserte o si abbiano fondate prove per ritenere che ove si sperimentassero andrebbero deserte”* ed ai successivi artt. da 63 a 92 che regolano le modalità di scelta del contraente (asta pubblica, licitazione privata, trattativa privata);
- l’art. 3 del D.L. 31 ottobre 1990, n. 310, convertito nella Legge 22.12.1990 n. 403, recante *“Disposizioni urgenti in materia di finanza locale”*, che prevede: *“1. Le province, i comuni, le comunità montane e i loro consorzi sono autorizzati ad alienare il patrimonio disponibile per la realizzazione di opere pubbliche o per il finanziamento delle perdite di gestione delle aziende pubbliche di trasporto o per i fini indicati agli articoli 24 e 25 del decreto-legge 2 marzo 1989, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 1989, n. 144, e al comma 3 dell’art. 1- bis del decreto-legge 1° luglio 1986, n. 318, convertito, con*

- modificazioni, dalla legge 9 agosto 1986, n. 488 I-bis. I comuni e le province possono altresì procedere all'alienazione del patrimonio di edilizia residenziale di loro proprietà, ancorché abbiano usufruito negli anni precedenti di contributo o finanziamento in conto capitale o in conto interessi dallo Stato o dalle regioni. La cessione delle unità immobiliari deve avvenire con priorità assoluta per coloro che ne fanno uso legittimo, in base a contratto di affitto, di concessione o comodato”;*
- l’art. 3, comma 109 della Legge n. 662 del 23 dicembre 1996 il quale dispone che *“Le amministrazioni pubbliche che non rispondono alla legge 24 dicembre 1993, n. 560 ... omissis... procedono alla dismissione del loro patrimonio immobiliare, con le seguenti modalità:*
 - a) *è garantito, nel caso di vendita frazionata, il diritto di prelazione ai titolari dei contratti di locazione in corso ovvero di contratti scaduti e non ancora rinnovati purché si trovino nella detenzione dell'immobile, e ai loro familiari conviventi sempre che siano in regola con i pagamenti al momento della presentazione della domanda di acquisto;*
 - b) *è garantito il rinnovo del contratto di locazione, secondo le norme vigenti, agli inquilini titolari di reddito familiare complessivo inferiore ai limiti di decadenza previsti per la permanenza negli alloggi di edilizia popolare. Per famiglie di conduttori composte da ultrasessantacinquenni o con componenti portatori di handicap, tale limite è aumentato del venti per cento;*
 - c) *omissis*
 - d) *per la determinazione del prezzo di vendita degli alloggi è preso a riferimento il prezzo di mercato degli alloggi liberi diminuito del trenta per cento fatta salva la possibilità, in caso di difforme valutazione, di ricorrere ad una stima dell'Ufficio tecnico erariale;*
 - e) *omissis... ;”*
 - i principi generali, le discipline derogatorie, le normative speciali in materia di procedure di alienazione del patrimonio pubblico con particolare riferimento a quello avente natura residenziale non rientrante nell’ambito dell’edilizia residenziale pubblica ed in particolare, tra gli altri, l’art. 1 comma 436, 437, 438 della L.30 dicembre 2004, n. 311, art. 1 comma 219 della L.296/2006, art. 2 comma 59 della L.662/96, art. 7 comma 2 L. 136/99, D.L. 203/2005 convertito dalla L. n. 248/2005, D.L. 282/2002 convertito in L.n.27/2003, art. 3 del D.L. 351/2001 convertito in L. 410/2001 con particolare riferimento all’art. 3, rubricato “Modalità di cessione degli immobile” ed in particolare il comma 3 *“ È riconosciuto in favore dei conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale il diritto di opzione per l'acquisto...”*, comma 8 *“Il prezzo di vendita delle unità immobiliari ad uso residenziale, escluse quelle di pregio ai sensi del comma 13, offerte in opzione ai conduttori che acquistano in forma individuale è pari al prezzo di mercato delle stesse unità immobiliari libere diminuito del 30 per cento”* comma 14 *“Sono nulli gli atti di disposizione degli immobili ad uso residenziale non di pregio ai sensi del comma 13 acquistati per effetto dell'esercizio del diritto di opzione e del diritto di prelazione prima che siano trascorsi cinque anni dalla data dell'acquisto”*, il D.L. 269/2003 convertito in L.326/2003;
 - l’art. 4, comma 15, della L. 23 dicembre 1999, n. 488, *“Le regioni e gli Enti locali possono applicare le disposizioni del presente articolo all'alienazione di diritti e di beni immobiliari di proprietà degli enti medesimi”;*

Visti:

- l’art 1, comma 1, dello Statuto dell’Ente in virtù del quale La Città metropolitana di Roma Capitale *“è ente territoriale di area vasta dotato di autonomia normativa, amministrativa e finanziaria secondo principi fissati dalla Costituzione, dalle leggi e dal presente Statuto,*

ispirato a criteri di semplicità, efficienza e capacità di fornire risposte strutturali ai bisogni e alle domande della società”;

- l’art. 1, comma 3, dello Statuto il quale dispone che *“La Città metropolitana coordina la propria attività con la Regione e lo Stato, nel rispetto del principio di leale collaborazione. Coordina, altresì, la propria attività con quella dei comuni, singoli o associati, del suo territorio, in conformità al principio di sussidiarietà, e tende alla valorizzazione delle peculiarità sociali, economiche e culturali delle comunità territoriali che la compongono”;*
- l’art 4, comma 2, dello Statuto in virtù del quale *“Nell’esercizio delle proprie funzioni, la Città metropolitana si ispira al principio di sussidiarietà verticale valorizzando il ruolo delle istituzioni di prossimità nello svolgimento dei propri compiti di promozione e coordinamento dello sviluppo economico e sociale e di strutturazione di sistemi coordinati di gestione dei servizi pubblici nonché ai principi di differenziazione e adeguatezza in relazione alla gestione dei servizi pubblici di interesse generale di ambito metropolitano”;*
- l’art. 58 del D.L. 112/2008 convertito con modificazioni nella L. 133/2008 rubricato *“Riconoscimento e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali”*, con particolare riferimento al comma 7, che prevede che *«I soggetti di cui al comma 1 possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell’interesse pubblico e mediante l’utilizzo di strumenti competitivi, anche per quanto attiene alla alienazione degli immobili di cui alla legge 24 dicembre 1993, n. 560»;*

Dato atto che:

- il Piano delle alienazioni e valorizzazioni di cui all’art. 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008 n. 112 convertito, con modificazioni, in legge 6 agosto 2008 n. 133 e ss.mm.ii., costituisce un allegato obbligatorio del bilancio di previsione;
- il Piano Alienazioni e Valorizzazioni ha una prevalente funzione ricognitiva e programmatica e le procedure di alienazione sono sempre precedute da una delibera consiliare di autorizzazione alla alienazione ai sensi di quanto disposto dall’art.42, secondo comma, lettera l) del D.Lgs. 267/2000 (T.U. degli Enti Locali);
- nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2023 (approvato con decreto del Sindaco metropolitano n. 31 del 16.03.2023) e, successivamente nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2024-2026 approvato con Decreto del Sindaco n. 136 del 28.07.2023, aggiornato con Decreto del Sindaco n. 268 del 21.11.2023 e definitivamente approvato dal Consiglio metropolitano, quale allegato al Bilancio di Previsione 2024-2026, in ragione della prevalente funzione ricognitiva e programmatica, è stato previsto l’avvio di una vasta operazione di alienazione del patrimonio disponibile dell’Ente, con particolare riferimento a tutti gli immobili aventi natura residenziale;
- in particolare l’Amministrazione annovera nel suo patrimonio immobiliare disponibile una cospicua quantità di immobili ad uso abitativo (appartamenti), la quasi totalità dei quali ubicati nelle palazzine per civile abitazione situati rispettivamente in Via Trionfale, n. 8891, in Via Chiarugi 7, 15, per i quali il Piano di alienazioni e Valorizzazioni 2024-2026 ne prevede l’alienazione;
- nell’ambito delle funzioni proprie dell’Ente è primaria l’attenzione ad una puntuale assistenza agli enti locali appartenenti all’area metropolitana anche in relazione agli stretti rapporti di collaborazione con i comuni dell’area metropolitana per il raggiungimento degli obiettivi di interesse comune e della comunità locale.

Preso atto che il P.A.V. 2024-2026 approvato con Decreto del Sindaco n. 268 del 21.11.2023 e definitivamente approvato dal Consiglio metropolitano quale allegato al Bilancio di Previsione con deliberazione n. 76 del 27.12.2023, prevede espressamente che *“le modalità attuative dell’alienazione*

degli appartamenti e/o del rinnovo dei contratti di locazione saranno comunque definite con apposita deliberazione consiliare sulla base della normativa vigente”;

Considerato quindi che si ritiene necessario procedere all’adozione delle specifiche procedure di alienazione degli appartamenti di proprietà della Città Metropolitana di Roma Capitale, appartenenti al compendio immobiliare di Via Trionfale 8891/Via Chiarugi 15;

Premesso che:

- la Città metropolitana di Roma Capitale annovera nel suo patrimonio immobiliare disponibile un compendio ad uso abitativo costituito da n. 132 appartamenti ubicati in Roma, situati in n. 6 Palazzine (A-B-C-D-E-F) con accesso da Via Trionfale, n. 8891, nonché n. 8 appartamenti ubicati nelle due palazzine con accesso da Via Vincenzo Chiarugi 1, 3, 5, 7 e 15 (int. 1, 2, 3 e 4);
- le palazzine furono costruite nei primi del 1900 (Palazzine di Via Chiarugi) e negli anni '50 (Palazzine Via Trionfale) dall’Ente per essere assegnate ai dipendenti aventi i requisiti previa partecipazione alla procedura di assegnazione definita dal relativo Bando;
- i 140 appartamenti, ancora oggi di proprietà dell’Ente, sono suddivisi come segue: *i*) n. 97 corredati da regolare assegnazione e contratti di locazione, in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 30 del 28.07.2011 avente ad oggetto “*Regolamentazione del patrimonio disponibile della Provincia di Roma ad uso abitativo e criteri generali per la formalizzazione di nuovi contratti di locazione*”, ad ex dipendenti dell’Ente (e relativi familiari), in corso di validità e/o in attesa di rinnovo; *ii*) n. 1 in attesa di riconsegna da parte del comodatario *iii*) n. 42 liberi, essendo stati riconsegnati dai rispettivi detentori;
- tali immobili non sono strumentali all’esercizio di funzioni della Città Metropolitana di Roma e sono stati quindi ascritti al patrimonio disponibile dell’Ente, ai sensi e per gli effetti dell’art. 58 del decreto legge 25 giugno 2008 n.112 convertito, con modificazioni, in legge 6 agosto 2008 n.133, ai fini della loro alienazione;
- nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2024-2026 approvato con Decreto del Sindaco n. 136 del 28.07.2023, aggiornato con Decreto del Sindaco n. 268 del 21.11.2023 e definitivamente approvato dal Consiglio metropolitano, quale allegato al Bilancio di Previsione 2024-2026 è stata prevista l’alienazione agli inquilini dei suddetti appartamenti.

Dato atto che:

- in data 06 giugno 2023, è stato firmato un accordo di collaborazione con l’Agenzia delle Entrate per la determinazione del valore di mercato dei suddetti appartamenti, mediante apposita stima;
- l’Agenzia delle Entrate, con note inviate via PEC prot. n. 133102 e 133294 del 22.08.2023 ha formalizzato le stime aggiornate “del valore di mercato a libero nello stato di fatto” degli appartamenti del comprensorio di proprietà dell’Ente, siti a Roma con accesso da via Trionfale n. 8891 e da via Chiarugi n. 15;

Dato atto inoltre che:

- i competenti uffici dell’U.C. Risorse Strumentali hanno provveduto ad avviare le attività finalizzate alla verifica della commerciabilità degli appartamenti in questione, ivi inclusa la preliminare verifica della conformità catastale allo stato attuale, la correttezza delle planimetrie in possesso degli uffici, l’eventuale aggiornamento delle planimetrie catastali;

- sono in corso le procedure tecnico-amministrative finalizzate all'aggiornamento e alla presentazione del tipo mappale utile alla qualificazione dell'area comune ai fabbricati come "area urbana" e per l'effetto provvedere alla relativa iscrizione al Catasto fabbricati con la conseguente variazione catastale per la creazione dei relativi BCNC (bene comune non censibile) a tutte le unità di Via Trionfale n.8891;
- nell'espletamento di tale procedura è allo studio la possibilità di procedere all'inserimento nelle planimetrie catastali della corti esclusive degli appartamenti del piano terra ed alla definizione dei relativi confini, al fine di garantire i) la messa in sicurezza della viabilità interna del comprensorio ii) la riqualificazione e la regolamentazione degli spazi interni del comprensorio iii) la necessità di costituire una piccola area esterna, "corte perimetrale" quale "zona di rispetto" degli stessi iv) l'incremento di valore e la conseguente maggiore appetibilità sul mercato degli appartamenti da alienare;
- gli uffici tecnici hanno già effettuato uno studio preliminare - conservato agli atti di ufficio - contenente le possibili perimetrazioni delle corti esclusive di ogni appartamento sito al piano terra, nel rispetto dei parametri illustrati nei succitati punti i), ii), iii), iv)";
- all'esito della positiva conclusione delle procedure tecnico amministrative di formalizzazione della suddetta area di rispetto esterna per gli appartamenti ai piani terra, le stime dell'Agenzia delle Entrate, per i medesimi appartamenti, ai fini della determinazione del prezzo finale di vendita, dovranno essere integrate con il relativo aumento del valore di mercato della suddetta zona di rispetto.

Ritenuto in particolare:

al fine di contemperare l'esigenza dell'amministrazione di addivenire alla dismissione del compendio immobiliare, con le esigenze di tutela degli inquilini, al fine di favorire l'acquisto o, in subordine, la disponibilità dell'abitazione in locazione, prevedere, in via alternativa, due distinte opzioni:

opzione 1) - acquisto dell'appartamento: La Città metropolitana riconosce il diritto di prelazione all'acquisto ai soggetti aventi titolo, in possesso dei requisiti prescritti con il presente atto, che pertanto avranno la facoltà di acquistare l'appartamento locato al prezzo e secondo le prescrizioni, le condizioni e con le modalità appresso specificate;

opzione 2) – rinnovo del contratto di locazione: i soggetti aventi titolo ma non interessati all'opzione 1) avranno la facoltà entro un termine stabilito, di sottoscrivere un nuovo contratto di locazione secondo le prescrizioni, le condizioni e con le modalità appresso specificate.

Opzione 1) ALIENAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI AGLI INQUILINI

1.1. LEGITTIMAZIONE ALL'ACQUISTO

Sono legittimati all'acquisto, e d'ora in avanti denominati "inquilini" nel presente provvedimento:

- a. Coloro che si trovino nella detenzione dell'immobile e ne fanno uso legittimo, in base a regolare assegnazione, a contratto di locazione, di concessione, comodato stipulati con la Città metropolitana di Roma, in corso ovvero scaduti e non ancora rinnovati sempre che siano in regola con i pagamenti al momento del rogito;
- b. Familiari conviventi con i soggetti di cui al punto a), residenti con quest'ultimo nell'appartamento locato da data antecedente al 1.01.2023.

1.2. PRESUPPOSTI E REQUISITI PER LA VENDITA AGLI INQUILINI:

Gli inquilini devono essere in regola con il pagamento dei canoni, degli oneri accessori e di ogni altra somma dovuta all'Amministrazione al momento del rogito.

Non viene riconosciuto il diritto all'acquisto a coloro nei cui confronti sia stata emessa una sentenza definitiva, o altra pronuncia giudiziale di risoluzione del contratto.

La vendita degli immobili residenziali dovrà avvenire nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con la formula "visto e piaciuto", con esclusione di qualsiasi garanzia e responsabilità da parte dell'Ente venditore in ordine alla conformità urbanistica dell'immobile e dell'intero complesso immobiliare, assumendo l'acquirente a proprio carico ogni onere e spesa eventualmente necessaria, successivamente all'acquisto, alla regolarizzazione del medesimo o all'eventuale ripristino dello stato legittimo, ove consentiti, anche ai sensi dell'art. 40, sesto comma, della legge n. 47/1985, ove applicabile.

1.3. PREZZO DI VENDITA DEL BENE E SPESE CONNESSE

1. L'Agenzia delle Entrate ha stimato il valore di mercato "a libero" delle singole unità immobiliari, riportato nell'Allegato 1.

2. Ai fini della determinazione del prezzo di vendita agli inquilini, tali valori "a libero", in conformità a quanto previsto dall'art. 3, comma 109 della Legge n. 662 del 23 dicembre 1996, saranno diminuiti in misura del 30%.

3. Per quanto riguarda gli appartamenti ubicati al piano terra - all'esito positivo delle verifiche attualmente in corso e dettagliatamente illustrate nelle premesse - il prezzo di vendita come sopra determinato dovrà essere aumentato d'ufficio, incrementandolo del valore di mercato riferito alla corte esclusiva esterna di pertinenza al suddetto appartamento; pertanto, il prezzo finale di vendita, determinato con le modalità di cui al punto precedente, dovrà essere maggiorato tenendo conto dell'incremento di valore relativo alla suddetta zona di rispetto, calcolato dai competenti uffici tecnici dell'Ente secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/98, come segue: *i)* nella misura del 30 % del valore €/mq del relativo appartamento, come stimato dall'Agenzia delle Entrate, fino a metri quadrati 25; *ii)* nella misura del 10 % per la quota eccedente i suddetti 25 metri quadrati.

4. Nessun onere graverà direttamente sul bilancio dell'Ente per le suddette operazioni di vendita e tutte le spese connesse con la procedura di alienazione degli appartamenti (ivi incluse, a titolo esemplificativo, imposte, tasse, spese di rogito e spese accessorie e tecniche nonché quelle eventualmente occorrenti per la presentazione delle pratiche di natura catastale ai fini della rogitalità, che qualora anticipate dall'Amministrazione, dovranno essere rimborsate al momento del rogito) saranno a carico degli acquirenti pro quota di competenza e si sommeranno al prezzo di vendita.

5. Il pagamento del prezzo di vendita dovrà essere effettuato in unica soluzione al più tardi in sede di rogito, unitamente al rimborso di tutte le somme dovute all'Amministrazione a titolo di spese di cui al punto precedente.

6. I beni del patrimonio aventi destinazione residenziale acquistati con adesione da parte dei soggetti titolati alle modalità previste non possono essere alienati prima che siano trascorsi cinque anni dalla data di stipula dell'atto notarile di acquisto.

1.4. PROCEDURA PER L'ACQUISTO

1. I competenti uffici dell'Ente provvederanno a trasmettere ai singoli inquilini una comunicazione nella quale dovranno essere contenuti gli elementi essenziali della vendita, l'indicazione del prezzo richiesto per l'alienazione, ivi inclusa la formale comunicazione del divieto temporaneo quinquennale di rivendita dell'immobile.
2. L'inquilino interessato all'acquisto dell'appartamento dovrà esercitare il diritto di prelazione sull'acquisto dell'appartamento al prezzo di vendita come determinato al punto 1.3.II, inviando apposita comunicazione secondo lo schema conservato agli atti della presente deliberazione, assistita da un deposito cauzionale pari al 5% del prezzo di vendita dell'immobile mediante assegno circolare non trasferibile intestato all'Ente entro 60 gg dalla ricezione della comunicazione di cui al punto precedente I.;
3. Gli uffici, acquisite le comunicazioni di cui al punto II. entro i termini stabiliti, provvederanno, di concerto con il notaio individuato dagli stessi, ad istruire e concludere il procedimento di alienazione;
4. In fase di stipula dell'atto definitivo di compravendita, la somma versata verrà imputata ad acconto del pagamento del prezzo totale di acquisto;
5. Il contratto è stipulato entro 90 giorni dalla scadenza del termine di presentazione della comunicazione di cui al punto II., salvo proroga per esigenze dell'Ente.

Opzione 2. NUOVA LOCAZIONE

In conformità a quanto previsto nel P.A.V. 2024-2026 (approvato con Decreto del Sindaco n. 268 del 21.11.2023 e definitivamente approvato dal Consiglio metropolitano), gli inquilini che non hanno esercitato il diritto di prelazione potranno sottoscrivere un nuovo contratto di locazione ai sensi della Deliberazione del Consiglio Provinciale di Roma n. 30 del 28.07.2011, avente ad oggetto la *“Regolamentazione del patrimonio disponibile della Provincia di Roma ad uso abitativo e criteri generali per la formalizzazione di nuovi contratti di locazione”*, previo aggiornamento dei relativi scaglioni di reddito calcolato ai sensi della Legge n. 457/1978 come da disposizioni regionali in materia e con applicazione dei valori €/MQ/mese della zona di riferimento come indicata dal vigente Accordo Territoriale per il territorio del Comune di Roma Capitale dalle Organizzazioni Rappresentative degli Inquilini e delle Proprietà del Comune di Roma Capitale, in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del D. M.16.01 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro delle Economie e Finanze.

L'Ente potrà valutare di procedere, una volta stipulato il nuovo contratto di locazione in base al vigente Regolamento, all'alienazione degli appartamenti locati previa ulteriore valutazione dell'Agenzia delle Entrate.

Ritenuto inoltre che:

nel caso in cui l'inquilino non aderisca ad alcuna delle ipotesi di cui ai punti precedenti (opzione 1 e opzione 2), in conformità a quanto previsto dalla Deliberazione del Consiglio Provinciale di Roma del N. 30 avente ad oggetto la *“Regolamentazione del patrimonio disponibile della Provincia di Roma ad uso abitativo e criteri generali per la formalizzazione di nuovi contratti di locazione”*, l'Ente:

I. attiverà le azioni per il rilascio degli immobili e, nelle more, sarà applicata un'indennità di occupazione mensile pari al canone massimo di mercato, determinato dai competenti uffici dell'Ente anche sulla base dei borsini ufficiali di riferimento;

II. provvederà in ogni caso all'avvio delle procedure per l'alienazione dell'immobile al prezzo determinato dall'Agenzia delle Entrate secondo le modalità previste alla Sezione 2 del presente atto.

Dato atto inoltre che, come già premesso,

- nel comprensorio di Via Trionfale 8891/Via Chiarugi vi sono attualmente n. 42 appartamenti liberi (di cui n. 38 a Via Trionfale 8891 e n. 4 a Via Chiarugi in unica palazzina);
- per i suddetti n. 42 appartamenti liberi, come già indicato nelle premesse, è stata acquisita a firma dell’Agenzia delle Entrate la stima definitiva “a libero” nello stato di fatto in cui si trovano, come da tabella in allegato al presente atto (Allegato n.2 denominato “Tabella prezzi di vendita degli appartamenti liberi”);
- i competenti uffici dell’U.C. Risorse Strumentali hanno provveduto ad avviare le attività finalizzate alla verifica della commerciabilità degli appartamenti in questione, ivi inclusa la preliminare verifica della conformità catastale allo stato attuale, la correttezza delle planimetrie in possesso degli uffici, l’eventuale aggiornamento delle planimetrie catastali;
- sono in corso le procedure tecnico-amministrative finalizzate all’aggiornamento e alla presentazione del tipo mappale utile alla qualificazione dell’area comune ai fabbricati come “area urbana” e per l’effetto provvedere alla relativa iscrizione al Catasto fabbricati con la conseguente variazione catastale per la creazione dei relativi BCNC (bene comune non censibile) a tutte le unità di Via Trionfale n.8891;
- nell’espletamento di tale procedura è allo studio la possibilità di procedere all’inserimento nelle planimetrie catastali della corti esclusive degli appartamenti del piano terra ed alla definizione dei relativi confini, al fine di garantire i) la messa in sicurezza della viabilità interna del comprensorio ii) la riqualificazione e la regolamentazione degli spazi interni del comprensorio iii) la necessità di costituire una piccola area esterna, “corte perimetrale” quale “zona di rispetto” degli stessi iv) l’incremento di valore e la conseguente maggiore appetibilità sul mercato degli appartamenti da alienare;
- gli uffici tecnici hanno già effettuato uno studio preliminare - conservato agli atti di ufficio - contenente le possibili perimetrazioni delle corti esclusive di ogni appartamento sito al piano terra, nel rispetto dei parametri illustrati nei succitati punti i), ii), iii), iv)”.

All’esito della positiva conclusione delle procedure tecnico amministrative di formalizzazione della suddetta area di rispetto esterna per gli appartamenti ai piani terra, le stime dell’Agenzia delle Entrate, per i medesimi appartamenti, ai fini della determinazione del prezzo finale di vendita, dovranno essere integrate con i prezzi di vendita della suddetta zona di rispetto calcolati dai competenti uffici tecnici dell’Ente, tenendo conto dei criteri di cui al D.P.R. 138/98, nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, del valore €/mq del relativo appartamento stimato dall’Agenzia delle Entrate e del 10 per cento per la quota eccedente;

Ritenuto di procedere, in ragione della dislocazione degli appartamenti in unico comprensorio e della necessità di procedere celermente e con la massima trasparenza, all’alienazione delle unità immobiliari libere, mediante un’asta pubblica “a pacchetto” contenente tutti i 42 appartamenti liberi di Via Trionfale/Via Chiarugi, incrementati dagli eventuali appartamenti occupati dagli inquilini che non hanno aderito ad alcuna delle due opzioni loro concesse, a prezzo base d’asta pari alla sommatoria delle “stime a libero” degli stessi.

Considerato che:

La vendita degli immobili residenziali dovrà avvenire nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con la formula “visto e piaciuto”, con esclusione di qualsiasi garanzia e responsabilità da parte dell’Ente venditore in ordine alla conformità urbanistica dell’immobile e dell’intero complesso immobiliare, assumendo l’acquirente a proprio carico ogni onere e spesa eventualmente necessaria,

successivamente all'acquisto, alla regolarizzazione del medesimo o all'eventuale ripristino dello stato legittimo, ove consentiti, anche ai sensi dell'art. 40, sesto comma, della legge n. 47/1985, ove applicabile.

Gli uffici hanno avviato contatti formali con il Consiglio Nazionale del Notariato al fine di:

- usufruire di un sistema di «pubblicità» ufficiale e trasparente che si pone ad un livello diverso dalla pubblicità commerciale;
- aumentare la percentuale dei soggetti che possono potenzialmente partecipare attraverso gli studi notarili dislocati sull'intero territorio;
- avvalersi di un procedimento di aste telematiche notarili in armonia con la legge 24/2010 che, a tutela dell'Ente, elimina il rischio turbative e di clonazioni;
- garantire la tracciabilità degli atti e dei soggetti che partecipano alla procedura e l'applicazione delle normative antiriciclaggio.

Il Notariato si è reso disponibile ad assumere l'incarico di curare e di coordinare, anche per il tramite di strutture o organizzazioni all'uopo dedicate, le procedure di alienazione attraverso aste telematiche per la vendita degli immobili residenziali di cui trattasi, previa stipula di un'apposita convenzione con questa Amministrazione.

Ritenuto che:

- E' opportuno adottare tale soluzione che, oltre a quanto già espresso in precedenza, non comporta alcun esborso economico per l'Amministrazione poiché, come evidenziato nello schema di convenzione conservato in atti, tutti i costi di procedura sono "da porsi a carico dell'aggiudicatario";
- la Città metropolitana di Roma Capitale riconosce al Comune di Roma (presso il quale sono ubicati tutti i beni da alienare), in forza della presente deliberazione, il diritto di prelazione all'acquisto a condizione che l'immobile sia destinato dal Comune a finalità pubbliche e per il raggiungimento per i propri scopi istituzionali:
 - in caso di esito positivo dell'asta al prezzo risultante dall'esperimento della stessa;
 - in caso di esito negativo dell'asta (asta deserte) al prezzo stabilito dall'Agenzia delle Entrate.

Di tale diritto di prelazione ne dovrà essere data preliminare indicazione nell'avviso d'asta; qualora Roma Capitale non eserciti il diritto di prelazione entro 30 giorni dalla comunicazione dell'esito dell'asta, si potrà procedere all'alienazione al soggetto aggiudicatario; qualora le procedure suddette non diano alcun esito, si potrà procedere all'eventuale alienazione a trattativa privata ad altri soggetti pubblici o privati al prezzo stabilito dall'Agenzia delle Entrate ovvero all'avvio di procedure di alienazione dei singoli appartamenti mediante asta pubblica con le stesse modalità dell'asta a pacchetto, con un rialzo minimo previsto sul prezzo a base d'asta del singolo appartamento pari al 2%.

Preso atto:

che il Direttore dell'U.C. "Risorse strumentali, Logistica, manutenzione ordinaria del patrimonio ed impiantistica sportiva" Dott.ssa Aurelia Macarone Palmieri ha espresso parere favorevole di regolarità tecnica, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii. ed ha apposto il visto di coerenza con i programmi e gli indirizzi generali dell'Amministrazione (art. 24, comma 1, lett. d, del Regolamento sull'Organizzazione degli Uffici e dei Servizi);

che il Ragioniere Generale ha espresso parere favorevole di regolarità contabile, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.;

che il Segretario Generale, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. 267/2000 e ss. mm. ed ii. e dell'art. 44 dello Statuto, nello svolgimento dei *“compiti di collaborazione e delle funzioni di assistenza giuridico-amministrativa nei confronti degli Organi dell'Ente, in ordine alla conformità dell'azione amministrativa alle Leggi, allo Statuto ed ai Regolamenti”*, nulla osserva;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, da intendersi qui integralmente riportate:

- 1) per quanto concerne l'alienazione agli inquilini degli appartamenti locati:
 - a) di autorizzare l'alienazione degli appartamenti nel comprensorio di Via Trionfale 8891/Via Chiarugi ai soggetti indicati in premessa ed in possesso dei requisiti ivi previsti con le prescrizioni ed alle condizioni specificate in premessa;
 - b) di autorizzare l'alienazione degli appartamenti di cui al punto precedente, al prezzo di vendita determinato diminuendo del 30% il valore delle stime “a libero” elaborate dall'Agenzia delle Entrate riportate all'Allegato 1;
 - c) di autorizzare sin d'ora l'alienazione, unitamente agli appartamenti posti ai piani terra, delle corti destinate a pertinenza esclusiva (attualmente ancora censite per maggior consistenza con le particelle 154, 156, 157, 160, 161, 162 di cui al Foglio 194), al prezzo di mercato calcolato dagli uffici dell'Ente come in premessa precisato;
 - d) di autorizzare la locazione degli appartamenti agli aventi diritto che non intendono esercitare l'opzione di acquisto;
 - e) di dare mandato ai competenti uffici dell'Ente di procedere all'adozione di ogni atto necessario per la vendita o il rinnovo del contratto di locazione.

- 2) per quanto concerne l'alienazione degli appartamenti liberi:
 - a. di autorizzare l'alienazione degli appartamenti liberi nel comprensorio di Via Trionfale/Via Chiarugi mediante un'asta pubblica “a pacchetto” contenente tutti i 42 appartamenti liberi di Via Trionfale 8891/Via Chiarugi oltre tutti gli appartamenti per i quali gli inquilini non abbiano accettato alcuna delle due opzioni di acquisto o locazione, al prezzo base d'asta pari alla sommatoria delle “stime a libero” degli stessi; il tutto mediante la diretta collaborazione del Consiglio Nazionale del Notariato, previa stipula di apposita convenzione il cui schema agli atti è da intendersi approvato con il presente atto.
 - b. di riconoscere a Roma Capitale un diritto di prelazione all'acquisto dell'intero pacchetto degli appartamenti di cui al punto 3.a. - a condizione che siano destinati dal Comune a finalità pubbliche e per il raggiungimento dei propri scopi istituzionali - alle seguenti condizioni:
 - in caso di esito positivo dell'asta, al prezzo risultante dall'esperimento della stessa;
 - in caso di esito negativo dell'asta (asta deserta), al prezzo stabilito dall'Agenzia delle Entrate.
 - c. di autorizzare, qualora le procedure di cui ai precedenti punti a) e b) non diano alcun esito, l'avvio di procedure di alienazione “a pacchetto” a trattativa privata ad altri soggetti pubblici o privati al prezzo stabilito dall'Agenzia delle Entrate ovvero all'avvio di procedure di alienazione dei

singoli appartamenti mediante asta pubblica con le stesse modalità dell'asta a pacchetto, con un rialzo minimo previsto sul prezzo a base d'asta del singolo appartamento pari al 2%.

- d. di autorizzare sin d'ora l'alienazione, unitamente agli appartamenti posti ai piani terra, delle corti destinate a pertinenza esclusiva (attualmente ancora censite per maggior consistenza con le particelle 154, 156, 157, 160, 161, 162 di cui al Foglio 194), al prezzo di mercato calcolato dagli uffici dell'Ente come in premessa precisato;
 - e. di dare mandato ai competenti uffici dell'Ente di procedere all'adozione di ogni atto necessario per la vendita delle unità immobiliari.
- 3) di dare atto che:
- a. nessun onere graverà direttamente sul bilancio dell'Ente per le suddette operazioni di vendita;
 - b. il prezzo di vendita degli appartamenti è da considerarsi valido fino a settembre dell'anno 2025 e che, dopo tale data, sarà necessario procedere all'aggiornamento del valore degli immobili previa nuova stima dell'Agenzia delle Entrate.
- 4) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ricorrendo i motivi di urgenza di cui all'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000.