

## Determinazione Dirigenziale

NUMERO REPERTORIO QC/1303/2025 del 09/05/2025

NUMERO PROTOCOLLO QC/53627/2025 del 09/05/2025

**OGGETTO: ACQUISTO DAL LIBERO MERCATO DI UNITÀ IMMOBILIARI DA DESTINARE AD ALLOGGI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DA PARTE DI ROMA CAPITALE. SECONDO AVVISO (D.D. N.74 DEL 16.01.2025 - PROT QC 3072/2025).  
ELENCO OFFERTE PERVENUTE**

**IL DIRETTORE**

**ALESSANDRO MORO**

Responsabile del procedimento: FRANCESCA COZZI

Determinazione Dirigenziale firmata digitalmente da:

ALESSANDRO MORO

## PREMESSO CHE

-Roma Capitale promuove politiche per assicurare a tutti gli abitanti del territorio cittadino il diritto all'abitare, come manifestazione dei principi di dignità della persona e di uguaglianza formale e sostanziale, sanciti dagli articoli 2 e 3 della Costituzione;

-per garantire il diritto all'abitare, Roma Capitale è impegnata, secondo i principi della Carta sociale europea, a favorire l'accesso a un'abitazione con standard minimi, eliminare le situazioni di disagio abitativo e rendere il costo dell'abitazione accessibile alle persone che non dispongono di risorse sufficienti;

-come sancito dalla giurisprudenza costituzionale, la casa costituisce un bene primario per l'individuo, sussistendo un obbligo generale da parte della comunità di evitare che le persone si trovino in situazione di precarietà abitativa, fino a perdere il loro alloggio;

-numerosi provvedimenti legislativi, statali e regionali, prevedono strumenti e misure per contrastare la precarietà abitativa;

-le Linee programmatiche di mandato, approvate con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 106/2021, individuano nelle politiche per l'abitare un elemento cruciale per la qualità di vita dei cittadini, impegnando l'amministrazione, tra l'altro, in una mappatura della consistenza del patrimonio ERP e nella ricerca di alloggi accessibili rispetto alla condizione economica di famiglie, di giovani, donne, anziani, persone con disabilità, e migranti a rischio di esclusione sociale; il superamento dell'impostazione verticale delle politiche edilizie;

-le suddette linee, altresì, esplicitano la ricerca di una nuova visione di edilizia sociale orizzontale che rimetta al centro l'individuo e i suoi bisogni, cambiando il paradigma delle politiche dell'abitare, fino ad oggi tendente a concentrare le persone interessate da una condizione di disagio socioeconomico in quartieri periferici e poco serviti;

-con il Piano strategico per il diritto all'abitare 2023-2026, approvato dall'Assemblea Capitolina il 27 luglio 2023, l'Amministrazione ha inteso promuovere un insieme coordinato di interventi tesi a migliorare le condizioni abitative dei romani e delle romane, ampliando il numero di alloggi a disposizione delle politiche pubbliche per l'abitare e introducendo nuovi strumenti per affrontare e prevenire la precarietà abitativa;

- nel dare attuazione agli indirizzi sopra descritti Roma Capitale con determinazione dirigenziale n. 2300 del 15/11/2023 ha previsto la pubblicazione di un avviso pubblico per l'acquisto di immobili ad uso residenziale;
- l'avviso prevedeva la costituzione di due elenchi:

Elenco A, costituito da offerte relative ad un numero di unità immobiliari non inferiore a 25, immediatamente disponibili o disponibili entro 18 mesi dalla scadenza dei termini per la presentazione dell'offerta;

Elenco B, costituito da unità immobiliari occupate, contenute nel Piano degli sgomberi approvato con provvedimento prefettizio n. 121850 del 1° aprile 2022 e successive modifiche e integrazioni;

- con determinazione dirigenziale n. 1039 del 30/04/2024 è stata approvata la graduatoria relativa all'Elenco A e all'Elenco B;
- per quanto concerne l'elenco A, tenuto anche conto di quanto statuito con determinazione dirigenziale 2230 del 14/10/2024, la graduatoria contiene n. 10 manifestazioni di interesse, tutte iscritte con riserva;

-il Piano strategico per il diritto all'abitare 2023-2026, approvato dall'Assemblea Capitolina il 27 luglio 2023, DAC n. 140/2023 prevedeva che: "l'Amministrazione si pone l'obiettivo di acquisire al patrimonio capitolino, ove disponibili sul mercato, 1.500/2.000 nuove unità abitative. A queste andrebbero ad aggiungersi quelle ora detenute in fitto passivo, per l'acquisto delle quali sarà stanziato il 30 per cento del totale";

-l'elenco A di cui alle citate determinazione dirigenziale n. 1039 del 30/04/2024 e n. 2230 del 14/10/2024 è relativa a circa 800 unità libere e 400 unità locate a Roma Capitale;

-alla luce della situazione di grave crisi abitativa a Roma e dell'urgente necessità dell'Amministrazione di individuare soluzioni abitative strutturali per le fasce più deboli, precarie e vulnerabili dal punto di vista socioeconomico, con deliberazione n. 440 del 21/11/2024, come rettificata dalla deliberazione n. 10 del 14/01/2025, la Giunta Capitolina ha fornito il seguente indirizzo al Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche abitative:

-eseguire, fermo restando quanto previsto dalla citata determinazione dirigenziale n. 2230 del 14/10/2024, ulteriori azioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di ampliamento del patrimonio ERP definiti dal Piano Strategico per il Diritto all'Abitare 2023-2026. Tra queste, la pubblicazione di una nuova manifestazione di interesse per

reperire, nel minor tempo possibile, unità abitative immediatamente disponibili, consentendo, al fine di incentivare la più ampia partecipazione, ad uno stesso operatore di presentare offerte sia per unità libere che per unità già locate in favore di Roma Capitale, purché le unità libere siano in numero superiore rispetto alle unità abitative locate a Roma Capitale;

-in attuazione agli indirizzi summenzionati della Giunta Capitolina, con Determinazione Dirigenziale n. 74 del 16.01.2025 (QC 3072/2025) è stato approvato il "SECONDO AVVISO PUBBLICO FINALIZZATO ALL'ACQUISTO DAL LIBERO MERCATO DI UNITÀ IMMOBILIARI DA DESTINARE AD ALLOGGI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DA PARTE DI ROMA CAPITALE"

## CONSIDERATO CHE

-il suddetto avviso è finalizzato all'individuazione di unità immobiliari immediatamente disponibili;

-così come disposto dal punto 4, ai fini dell'avvio dell'iter che porterà alla stipula dell'atto di vendita l'amministrazione darà priorità alle offerte contenenti il maggior numero di unità immobiliari ad uso residenziale, senza conteggiare anche quelle in fitto passivo.

-come indicato nel punto 5.1 dell'Avviso in oggetto, le offerte presentate dovevano pervenire, a pena di esclusione dalla procedura, entro e non oltre le ore 12.30 del 06.05.2025;

-entro la data del 6 maggio ore 12.30 sono pervenute n.6 offerte assunte al protocollo dipartimentale con i seguenti numeri:

- QC 39424; QC 39427; QC 39428; QC 39429 del 16.05.2025 (Raggruppamento Temporaneo di Imprese: FONDAZIONE ENASARCO, FONDO ENASARCO UNO - Prelios SGR S.p.A., FONDO ENASARCO DUE - BNP Paribas Real Estate Investment Management Luxembourg S.A.);
- QC 46416/2025 (FLAVIA SRL);
- QC 46425/2025 (GAVAL INTERNETIONAL SRL);
- QC 48715/2025 (ARCO COSTRUZIONI SRL);
- QC 49653/2025 (TORRE SGR);
- QC/51122/2025 (FONDAZIONE ENPAIA).

-decorso il termine per la presentazione delle offerte di cui sopra, così come disposto dal punto 6 dell'avviso, l'amministrazione provvederà ad avviare l'iter che porterà alla stipula dell'atto di compravendita partendo dall'offerta che avrà indicato il maggior numero di unità immobiliari ad uso residenziale libere, senza conteggiare quelle in fitto passivo, fermo restando la necessità della previa positiva deliberazione in tal senso dell'Assemblea Capitolina ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lettera l) del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267. Ogni procedura sarà autonoma e indipendente, e non è detto che quelle avviate per prime si concludano necessariamente prima delle altre;

-si ritiene pertanto necessario, al fine di consentire l'avvio dei successivi adempimenti previsti al punto 6 del bando, prendere atto delle offerte pervenute, disponendone l'ordinamento in base al numero di unità immobiliari ad uso residenziale libere dichiarate, senza conteggiare anche quelle in fitto passivo.

## VISTI

-la legge 5 agosto 1978, n. 457, Norme per l'edilizia residenziale;

-la legge 17 febbraio 1992 n. 179, Norme per l'edilizia residenziale pubblica;

-la Legge 7 agosto 1990, n. 241;

-il Decreto Legge 14/2017;

-il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

-il Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445;

- Delibera di Giunta Capitolina n.440/2024;

- Delibera di Giunta Capitolina n.10/2025;

- Determinazione Dirigenziale n. 74 del 16.01.2025;

-tutta la documentazione presente in atto.

#### DETERMINA

-di prendere atto delle seguenti offerte pervenute, disponendone l'ordinamento in base al numero di unità immobiliari ad uso residenziale libere dichiarate, senza conteggiare anche quelle in fitto passivo:

n	OPERATORE	unità immobiliari ad uso residenziale libere dichiarate	unità immobiliari ad uso residenziale in fitto passivo a Roma capitale	TOTALE unità immobiliari ad uso residenziale	pertinenze		protocollo
					cantine soffitte	box auto, posti auto coperti/scoperti	
1	Raggruppamento Temporaneo di Imprese: FONDAZIONE ENASARCO FONDO ENASARCO UNO - Prelios SGR S.p.A FONDO ENASARCO DUE - BNP Paribas Real Estate Investment Management Luxembourg S.A.	772	268	1040	230	640	QC 39424/2025 QC 39427/2025 QC 39428/2025 QC 39429/2025
2	TORRE SGR	158	—	158	9	131	QC 49653/2025
3	FONDAZIONE ENPAIA	55	—	55	57	43	QC/51122/2025
4	ARCO COSTRUZIONI SRL	36	—	36	—	34	QC 48715/2025
5	GAVAL INTERNETIONAL SRL	28	—	28	—	28	QC 46425/2025
6	FLAVIA SRL	12	13	25	9	24	QC 46416/2025

-di procedere agli adempimenti successivi previsti dal bando ai fini acquisitivi, fermo restando la necessità della previa positiva deliberazione in tal senso dell'Assemblea Capitolina, partendo dall'offerta che ha indicato il maggior numero di alloggi liberi, posto che in ogni caso, ciascuna procedura sarà autonoma e indipendente, e non è detto che quelle avviate per prime si concludano necessariamente prima delle altre;

-di stabilire che il presente atto dovrà essere pubblicato sull'albo pretorio on line di Roma Capitale, sul sito istituzionale di Roma Capitale nella sezione Attualità > Bandi, avvisi e concorsi e sul sito istituzionale del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative, nella pagina dedicata alle informazioni di servizio;

- si attesta l'avvenuto accertamento dell'insussistenza di situazioni di conflitto di interessi in attuazione dell'art. 6 bis della L. 241/90, dell'art.6 comma 2 e dell'art. 7 del DPR 62 del 2013.

IL DIRETTORE

ALESSANDRO MORO



## Elenco allegati

DESCRIZIONE
QC20250003180-QC20250003072-Esecutiva_Determina_QC_74_2025.pdf
QC20250003180-Avviso_pubblico_acquisto_ERP2_signed_signed.pdf