

Il Patrimonio di Roma Capitale quando rende?

Il patrimonio immobiliare di Roma Capitale si compone in categorie giuridiche inventariali secondo tre gradi di dettaglio quali: il demanio comunale, il patrimonio indisponibile e quello disponibile.

Il patrimonio immobiliare di Roma Capitale

Segmentazione tipologia del bene	Beni	Unità di misura
Strade ed annessi	9.351	<i>unità immobiliare</i>
Idrico e Collettori	256	<i>insieme di beni/aggregati</i>
Bene culturale	1.123	<i>insieme di beni</i>
Ville e parchi storici	583	<i>unità immobiliare</i>
Mercati	74	<i>insieme di beni</i>
Aree	2.586	<i>insieme di beni</i>
Beni per usi istituzionali e sociali di cui:	3.675	<i>unità immobiliare</i>
Cimiteri	12	<i>insieme di beni/aggregato</i>
Mercati	74	<i>insieme di beni</i>
Edifici scolastici	1.542	<i>insieme di beni</i>
Altri usi	1.047	<i>insieme di beni</i>
Residenze per assistenza alloggiativa e pertinenze	965	<i>unità immobiliare</i>
Alloggi di edilizia residenziale, pertinenze e commerciale	42.717	<i>unità immobiliare</i>
Beni condotti in affitto passivo	4.801	<i>unità immobiliare</i>

Fonte: Comune di Roma, amministrazione trasparente, **Beni immobili e gestione patrimonio**

Le immobilizzazioni materiali contenute nel rendiconto 2017 sono distinte in beni demaniali e beni patrimoniali disponibili e indisponibili. Il valore al 31-12-2017 delle **immobilizzazioni materiali riportate nello stato patrimoniale di Roma Capitale** ammonta a più di **13 miliardi di euro**.

Nel **demanio comunale** rientra il demanio stradale, gli aerodromi; gli acquedotti, gli immobili riconosciuti di interesse storico, archeologico e artistico a norma delle leggi in materia, i cimiteri, i mercati e gli altri beni che sono dalla legge assoggettati al regime proprio del demanio pubblico[1].

Nel **patrimonio indisponibile** rientrano gli edifici destinati a sedi di uffici pubblici e gli altri beni di proprietà capitolina destinati ad un pubblico servizio, ai sensi dell'art. 826, comma 3, del Codice Civile nonché gli immobili finalizzati a perseguire un interesse pubblico (per tali beni valgono le disposizioni di cui all'art. 828 del Codice Civile).

Nel **patrimonio disponibile** rientrano tutti i beni immobili che possono essere dati in uso a terzi tramite contratti di diritto privato o alienati nel rispetto delle norme vigenti e che vengono impiegati prioritariamente per garantire un'entrata economica al Comune di Roma tra cui i beni immobili finalizzati ad uso abitativo di Edilizia Residenziale Pubblica.

BENI AD USO ISTITUZIONALE

Tra i beni in proprietà del Comune di Roma abbiamo più di 4 mila beni ad uso istituzionale quasi tutti a Roma concentrati nel primo, quarto, quinto e ottavo municipio.

Una parte consistente del patrimonio indisponibile di Roma Capitale è rappresentata dall'edilizia residenziale pubblica che assolve prioritariamente ad una funzione sociale (**Tavola 1**).

Tavola 1 - Numero unità immobiliare di base dei beni ad uso istituzionale. Anno 2016[2]

Comune	Beni ad Uso Istituzionale
Caprarola	1
Cerveteri	1
Narni	1
Roma	4181
Municipio I	506
Municipio II	227
Municipio III	153
Municipio IV	483
Municipio V	408
Municipio VI	389
Municipio VII	253
Municipio VIII	438
Municipio IX	257
Municipio X	285
Municipio XI	153
Municipio XII	159
Municipio XIII	143
Municipio XIV	245
Municipio XV	82
Totale complessivo	4.184

Fonte: Comune di Roma, dati estratti in amministrazione trasparente aprile 2018, **Beni immobili e gestione patrimonio**

In amministrazione trasparente vengono, risultano 4184 **Beni ad uso istituzionale**. Si tratta di **unità immobiliari** che hanno tipologie e funzioni diverse: le più rilevanti, dal punto di vista numerico sono gli edifici di edilizia scolastica con 2.210 **edifici** (**Tavola 2**) di cui 590 sono pertinenze definite abitazioni di servizio che rientrano nel patrimonio immobiliare del Comune di Roma. Nell'ambito del segmento complessivo dei beni ad uso istituzionale, le singole unità possono variare destinazione d'uso in base alle specifiche esigenze delle strutture capitoline consegnatarie, per tale motivo è stato avviato un processo di collaborazione con i municipi per l'aggiornamento delle varie tipologie (tuttora in corso).

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Le abitazioni di edilizia residenziale e relative pertinenze che il Comune di Roma conduce in affitto passivo sono invece 4.801 come certifica sempre il Comune in amministrazione trasparente. Gli immobili ad uso abitativo di proprietà comunale, come noto, non sono sufficienti a fronteggiare l'emergenza abitativa che colpisce le fasce più deboli della cittadinanza e, pertanto, Roma Capitale stipula contratti di locazione con terzi per mettere a disposizione degli aventi diritto le 4.801 abitazioni di edilizia residenziale e pertinenze condotti in affitto passivo (tavola 2).

Tavola 2 - Unità Immobiliare di Base[1] delle abitazioni di edilizia residenziale e pertinenze condotte in affitto passivo e Unità Immobiliare di Base degli edifici scolastici e pertinenze per Comune e strutture territoriali capitoline. Anno 2016

Abitazioni di edilizia residenziale e pertinenze condotte in affitto passivo		Edifici scolastici e pertinenze					
Comune	Numero Abitazioni di edilizia residenziale	MUNICIPI	ABITAZIONE DI SERVIZIO	ASILO NIDO	Asilo nido	SCUOLA	Totale complessivo
		Municipio I	49	10		127	7
Roma Municipio X	1.773	Municipio II	15	9		62	4
Roma Municipio IV	820	Municipio III	17			86	
Roma Municipio XI	622	Municipio IV	78	14		174	
Roma Municipio IX	592	Municipio V	41	6	2	111	
Roma Municipio VI	490	Municipio VI	37	1	2	111	1
Guidonia Montecelio	171	Municipio VII	71	7		166	
Pomezia	119	Municipio VIII	40	1		87	
Monterotondo	90	Municipio IX	60	18		124	
Roma Municipio III	77	Municipio X	30	7		93	
Tivoli	44	Municipio XI	34	9		50	
Roma Municipio I	2	Municipio XII	24	11		57	
Roma Municipio VII	1	Municipio XIII	27	4		62	
		Municipio XIV	29	4		98	1
		Municipio XV	38			94	
Totale	4.801	Totale complessivo	590	101	4	1.502	13
							2.210

Fonte: Comune di Roma, dati estratti in amministrazione trasparente aprile 2018, **Beni immobili e gestione patrimonio**

Sono stati inoltre riacquisiti tra il 2016 e il 2017 al patrimonio capitolino 74 beni tra locali, spazi e capannoni.

Vi sono anche le aree di proprietà capitolina concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/1971, per l'edificazione di fabbricati di edilizia economica e popolare, le strade, aree e relativi spazi, soprastanti e sottostanti; le aree dedicate a mercati coperti o plateatici attrezzati.

BENI DI EDILIZIA RESIDENZIALE E COMMERCIALE

In amministrazione trasparente del Comune di Roma sono riportate le informazioni sulle unità immobiliari di base delle immobilizzazioni materiali di Roma Capitale. Dei 43.820 Unità di Beni di edilizia residenziale e commerciale di Roma capitale: 25.035 sono abitazioni, 352 locali commerciali e i restanti 18.034 sono beni di pertinenze o comunque beni al servizio degli edifici.

Il patrimonio immobiliare è composto da alloggi di edilizia residenziale pubblica ERP e da edilizia commerciale di proprietà di Roma Capitale. Il numero di beni sono più di 39 mila a Roma dove più del 50% dei beni sono presenti nel VI IV e X municipio e più di 4 mila unità sono ubicati fuori Roma (**Tavola 3**).

Tavola 3 - Unità Immobiliare di Base[1] degli alloggi di edilizia residenziale ERP e relative pertinenze per Comune e strutture territoriali capitoline. Anno 2016

Alloggi di edilizia residenziale (ERP) e pertinenze	
Comune	Numero unità Beni ad uso residenziale e commerciale UIB
Roma	39.439
Municipio I	883
Municipio II	116
Municipio III	1.276
Municipio IV	6.748
Municipio V	5.097
Municipio VI	12.596
Municipio VII	1.948
Municipio VIII	1.114
Municipio IX	434
Municipio X	4.622
Municipio XI	951
Municipio XII	525
Municipio XIII	1.147
Municipio XIV	1.758
Municipio XV	224
Guidonia Montecelio	832
Pomezia	539
Aprilia	491
Castelnuovo Di Porto	401
Marino	390
Albano Laziale	275
Anzio	262
Fonte Nuova	247
Nettuno	247
Cerveteri	226
Tivoli	161
Ciampino	136
Capena	100
Lariano	60
S. Angelo Romano	9
Grottaferrata	5
Totale	43.820

Fonte: Comune di Roma, dati estratti in amministrazione trasparente aprile 2018, **Beni immobili e gestione patrimonio**

BENI CONFISCATI ALLA MAFIA

Riguardo i **beni confiscati alla Mafia al 22 novembre 2017** risultano sul sito del Comune di Roma 66 beni tra appartamenti, locali, terreni e fabbricati, dove necessita implementare una procedura veloce per l'assegnazione del bene; molte cause che rallentano l'assegnazione sono ad esempio l'assenza di uno specifico regolamento sulla gestione del bene oppure l'assenza della destinazione del bene ai vari dipartimenti o dell'uso per le finalità con le quali sono stati assegnati a Roma Capitale i beni confiscati.

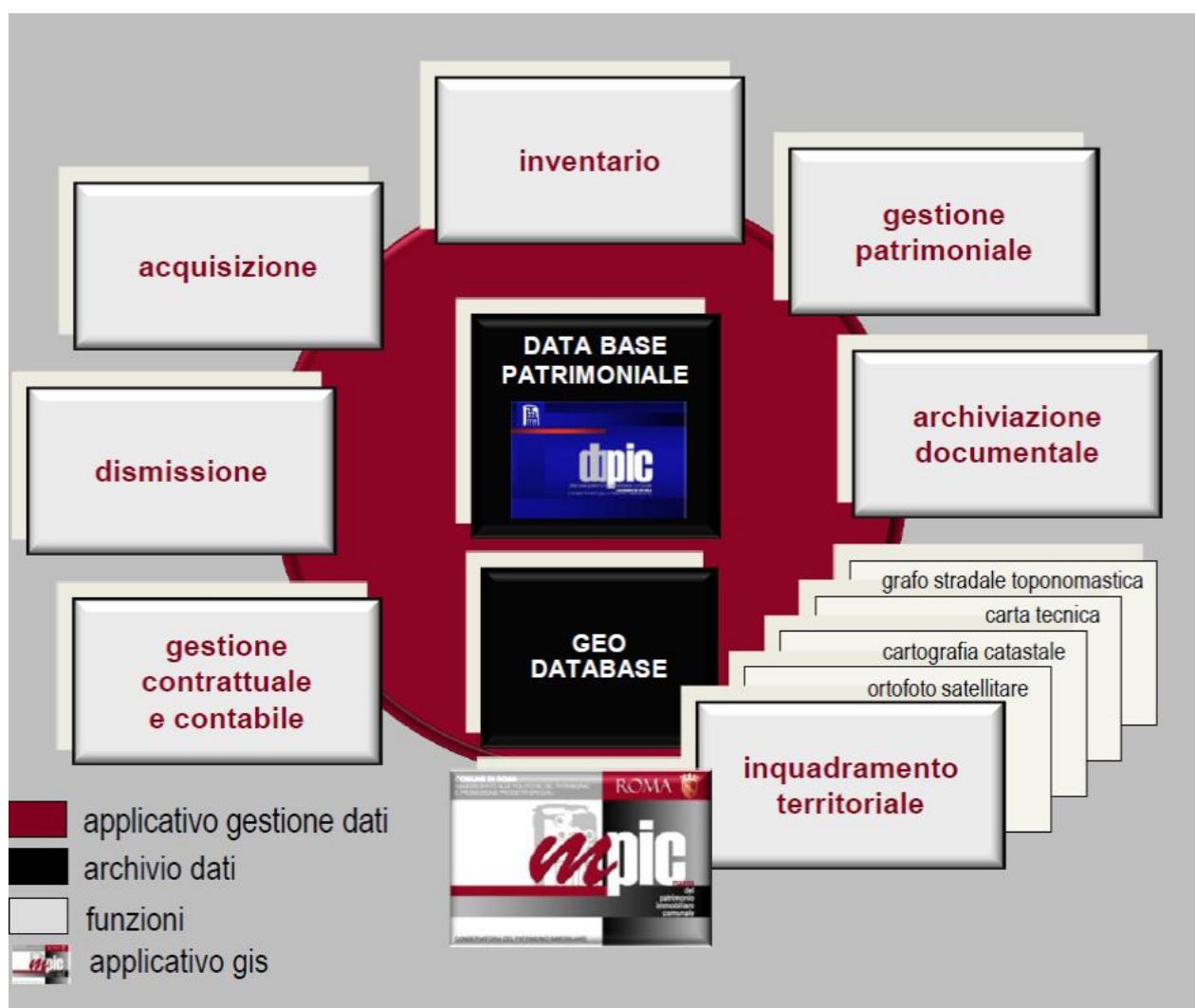
In assenza di una procedura veloce tali beni devono essere restituiti nei tempi previsti dalla normativa all'Agenzia Nazionale dei beni confiscati, creando un danno ai cittadini romani. Per poterli concedere in concessione è necessario quindi che i beni confiscati rispettino i dati richiesti dalla normativa vigente (**D.lgs 159/2011**) in assenza del quale non si possono dare in concessione; bisogna avere ben chiaro quindi il progetto di utilizzo, inoltre per alcuni beni in scadenza di concessione, senza la possibilità di proroghe, andrebbero sottoposti a bandi pubblici come impone la normativa vigente per evitare poi di considerare i concessionari occupanti abusivi e pagare al Comune paradossalmente un'indennità di occupazione.

La procedura per assegnare i beni confiscati alla mafia prevede che con decreto di assegnazione e con le finalità riportate all'interno del decreto, il prefetto procede, attraverso l'Agenzia Nazionale dei beni confiscati alla mafia, a passare la proprietà dell'immobile al Comune di Roma, (in particolare al dipartimento o al Municipio competente), che nel contempo ha attivato la richiesta di manifestazione di interesse sul territorio di Roma Capitale dove si trova l'immobile. Il Comune quindi diventa a tutti gli effetti proprietario (ma soltanto dopo il trasferimento e successiva comunicazione alla conservatoria), rientrando così il bene nel patrimonio indisponibile di Roma Capitale (ossia Roma non può alienarlo ma utilizzarlo soltanto per progetti specifici a cui è destinato il bene confiscato). Al dipartimento patrimonio poi incombe l'onere di controllare il rispetto della destinazione d'uso, di monitorare ed inviare le informazioni aggiornate all'Agenzia nonché l'obbligo di pubblicare e aggiornare le informazioni sul sito di Roma Capitale affinché sia garantita la trasparenza.

Le associazioni affidatarie devono nel contempo relazionare annualmente sull'attività svolta con il bene immobile loro assegnato. Il mancato utilizzo da parte del concessionario per un anno comporta la restituzione del bene all'Agenzia. Per i beni sequestrati (7 unità riportate nel **verbale della commissione patrimonio**) ad oggi non esiste ancora una procedura efficace; da sottolineare inoltre che il Tribunale di Roma non aggiorna il Comune sui beni disponibili e il Comune non ha accesso alla tabella detenuta dal Tribunale sui beni suquestrati ma solo su sollecito del dipartimento patrimonio si conosce l'esistenza di immobili suquestrati da poterli gestire tempestivamente. In definitiva bisognerebbe implementare subito un protocollo di intesa tra Tribunale e Roma Capitale con l'obiettivo di accedere alle informazioni tempestivamente con il fine di snellire la procedura per evitare di avere immobilizzati beni confiscati alla mafia o sequestrati senza garantire un pronto utilizzo a vantaggio dei cittadini.

SISTEMA INFORMATIVO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il sistema informativo è lo strumento di supporto decisionale ed operativo costituito da banche dati, procedure e funzioni finalizzate a raccogliere, archiviare, elaborare, utilizzare ed aggiornare le informazioni necessarie per l'impostazione, la programmazione, l'attuazione della gestione del patrimonio immobiliare. Nello schema di lato sono evidenziati i processi della gestione dei dati patrimoniali di Roma Capitale.



RISORSE FINANZIARIE DESTINATE AL PATRIMONIO DI ROMA CAPITALE

Il Dipartimento Patrimonio per vari procedimenti come alienazioni, locazioni, concessioni, ecc. ha dato in gestione alla Romeo S.p.A la gestione del patrimonio investendo quasi due milioni di euro in 5 anni per [l'alienazione di immobili\[3\]](#); il dipartimento patrimonio, con una spesa di 21 milioni di euro, ha inoltre usufruito attraverso la [Società Risorse per Roma](#), in 10 anni, dell'assistenza e supporto di attività tecnico amministrativa per sopralluoghi ad alloggi ERP per catalogazione di

circa 47 mila immobili dell'archivio cartaceo consegnato dalla Società Romeo S.p.A. inoltre ha anche usufruito di disponibilità di risorse umane al servizio del dipartimento. Con **48 milioni di euro** è stata finanziata la gestione amministrativa e contabile del patrimonio comunale, per un impegno totale di spesa di più di **71 milioni di euro** nel decennio considerato per i vari contratti di servizio.

A completare il quadro di spesa per la valorizzazione del patrimonio capitolino bisogna aggiungere anche la spesa del contratto di servizio per la manutenzione ordinaria del patrimonio immobiliare capitolino e la spesa del servizio di monitoraggio tecnico manutentivo di tutta la **manutenzione ordinaria del patrimonio**, l'importo impegnato, dal 2012 al 2017, è stato di **24 milioni di euro**.

In complesso l'amministrazione capitolina, in un decennio, per il patrimonio di Roma Capitale, ovvero per la valorizzazione economica con la messa a reddito degli immobili, ha impegnato quasi **96 milioni di euro** di risorse finanziarie per vari contratti di servizio. Nel 2016 il contratto di servizio Risorse per Roma - PATRIMONIO- ammontava a più di 8 milioni di euro mentre nel 2017 l'importo speso è stato ridotto a 2,7 milioni di euro (**Tavola 4**).

Tavola 4 - Contratti di servizio gestiti dal Dipartimento Patrimonio. Anni 2008-2017

DIPARTIMENTO PATRIMONIO - SVILUPPO E VALORIZZAZIONE	CONTRATTO DI SERVIZIO RISORSE PER ROMA - PATRIMONIO	CONTRATTO DI SERVIZIO ROMEO GESTIONI SPA - PATRIMONIO	CONTRATTO DI SERVIZIO: GESTIONE DEL PATRIMONIO (GESTIONE AMMIN.VA E TECNICA PATRIMONIO IMM.RE CAPITOLINO)	CONTRATTO DI SERVIZIO: MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO	TOTALE
2008	178.292		4.065.826	-	4.244.118
2009	701.369		6.367.575	-	7.068.944
2010	1.188.108		6.367.575	-	7.555.683
2011	275.254	210.488	6.367.575	-	6.853.317
2012	446.435	341.392	7.033.152	4.460.000	12.280.978
2013	101.550	77.124	6.431.105	4.499.000	11.108.780
2014		354.355	6.087.380	4.586.476	11.028.210
2015	7.789.652	946.962	2.070.671	6.737.365	17.544.650
2016	8.265.500		1.770.000	334.155	10.369.655
2017	2.703.556		1.492.691	3.694.256	7.890.502

Fonte: Comune di Roma, Ragioneria Generale, dati estratti in BI Roma.

Il Dipartimento patrimonio finanzia, con il proprio budget, la manutenzione del patrimonio di proprietà, (ordinaria, ascensori, impianti speciali, edifici, varie riparazioni), il riscaldamento e le varie spese condominiali, le utenze varie (idriche, elettriche telefoniche e del gas) per un importo complessivo di quasi **30 milioni di euro** (**Tavola 5**).

Tavola 5 - Spese per manutenzione ordinaria, ascensori, impianti speciali, edifici, varie riparazioni, riscaldamento, varie spese condominiali, utenze varie (idriche, elettriche telefoniche e del gas) del dipartimento patrimonio. Anni 2008-2017

DIPARTIMENTO PATRIMONIO - SVILUPPO E VALORIZZAZIONE	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
MANUTENZIONE DEGLI ASCENSORI	138.239	195.780	227.339	202.548	202.544	201.969	201.969	2.241.180	892.039	2.088.196
MANUTENZIONE IMPIANTI SPECIALI	59.724	86.399	80.797	86.398	86.315	65.638	56.521	54.653	58.358	54.892
MANUTENZIONE ORDINARIA EDIFICI	3.536.952	4.300.000	4.542.296	4.935.000		28.969		1.209.961		
MANUTENZIONI VARIE E RIPARAZIONI	410.550	1.968	(247.617)	75.567			241.923	515.729	25.608	49.081
RISCALDAMENTO	2.612.824	8.916.725	9.000.000	8.913.649	8.500.000	7.996.966	6.135.921	5.814.947	6.184.159	4.517.747
SPESE CONDOMINIALI VARIE	470.997	815.000	1.040.000	962.500	1.162.500	1.793.598	3.127.346	3.144.221	3.325.882	3.916.319
TARIFFA RIFIUTI PER EDIFICI COMUNALI	4.500.000	4.500.000	7.256.500	5.500.000						
UTENZE E CANONI PER IL GAS	38.948	41.000	52.045	41.000	30.000	18.245	18.142	148.564	119.377	96.559
UTENZE ELETTRICHE EROGATE DA ALTRI FORNITORI	172.017	250.000						1.839.487	2.496.205	2.540.142
UTENZE ELETTRICHE EROGATE DALL' A.C.E.A.	2.322.421	3.350.828	3.345.550	2.774.775	2.576.577	2.293.153	2.394.969	1.599.720		262.500
UTENZE IDRICHE	4.797.661	7.542.443	7.242.443	7.000.000	8.100.000	7.569.450	8.925.000	10.701.844	9.500.000	9.340.000
UTENZE TELEFONICHE E TELEMATICHE	86.051	129.076	129.076	112.097	112.097	105.533	105.533	93.649	193.828	109.696
TOTALE	19.146.385	30.129.220	32.668.429	30.603.534	20.770.032	20.073.522	21.207.325	33.510.044	28.941.543	28.786.970

Fonte: Comune di Roma, Ragioneria Generale, dati estratti in BI Roma.

Nel 2014 è stato predisposto un piano di rientro di quasi 500 milioni di euro. Tra le voci rilevanti ai fini del piano (c.d. Piano di Riequilibrio nella delibera 194/2015, sulla base delle risultanze finanziarie deliberate con l'approvazione del Rendiconto di Gestione 2015) ci sono la gestione di proprietà di terzi condotti in locazione (affitti passivi).

Per il contenimento della spesa con conseguente riduzione delle spese per locazioni passive è stata predisposta la razionalizzazione dell'uso degli edifici e il riutilizzo di immobili dell'Amministrazione Capitolina. Tra il 2009 e il 2013 l'ammontare dei fitti passivi superava i 100 milioni di euro, nel 2017 si registra invece una riduzione del 15% rispetto al 2016 con un ammontare di 68 milioni di euro impegnati nel 2017.

Per quanto riguarda il patrimonio non residenziale la **spesa per gli affitti passivi delle sedi istituzionali e decentrate** sostenuta nel 2016 ammonta a 22 milioni di euro con una contrazione del 25% rispetto al 2015.

Nel corso del 2016 sono stati **spesi 58 milioni di euro in affitti passivi** in edifici residenziali e nel patrimonio ERP.

Nel 2017 il Comune di Roma ha speso 70 milioni di euro per fitti passivi per uffici, patrimonio ERP, P.I.T. e patrimonio residenziale. Nello stesso anno per fitti attivi ha accertato 35 milioni di euro, risultando un disavanzo rispetto alle due posizioni finanziarie del 50%. Se come viene certificato nei vari rendiconti i fitti attivi accertati risultano riscossi soltanto per il 40% il disavanzo effettivo stimato risulta di quasi 60 milioni di euro (**cifra in rosso nella Tavola 7**). In definitiva la valorizzazione del patrimonio capitolino è sempre stata inesistente visti i risultati emersi in dieci anni di analisi.

Tavola 6 - Impegni di spesa oneri per fitti passivi. Anni 2008-2017

IMPEGNI DI SPESA PER FITTI PASSIVI DESC_POS_FINANZ_ARM	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
FITTI E SPESE ACCESSORIE DI BENI IMMOBILI - EDIFICI DIVERSI DAGLI UFFICI	21.387.668	59.495.969	56.276.212	61.413.451	61.037.068	59.198.984	55.071.020	43.315.411	38.137.853	31.910.098
FITTI E SPESE ACCESSORIE DI BENI IMMOBILI - (P.I.T.)	56.166	71.079	60.433	86.981	98.991	92.447	93.355	93.436	105.845	94.472
FITTI E SPESE ACCESSORIE DI BENI IMMOBILI - UFFICI	15.949.310	37.998.193	37.745.829	37.056.366	38.069.496	39.262.507	38.274.475	30.352.723	22.516.742	20.916.485
FITTI E SPESE ACCESSORIE DI BENI IMMOBILI - RESIDUI	11.901.679	16.287.065	7.733.076	5.411.259	5.381.329	5.111.329				
FITTI E SPESE ACCESSORIE DI BENI IMMOBILI - PATRIMONIO ERP								13.131.890	19.930.784	17.864.712
TOTALE FITTI PASSIVI	49.294.823	113.852.306	101.815.551	103.968.057	104.586.884	103.665.267	93.438.851	86.893.460	80.691.223	70.785.767
FITTI ATTIVI ACCERTATI (inclusi Fondi Rustici)	26.071.190	35.626.547	32.570.957	35.582.627	32.870.115	26.848.201	24.787.889	46.524.451	37.064.673	35.049.002
Disavanzo	23.223.633	78.225.759	69.244.594	68.385.430	71.716.769	76.817.066	68.650.961	40.369.009	43.626.550	35.736.765
Stima FITTI ATTIVI DA RISCOUTERE (%)										
Rendiconti vari anni)	10.689.188	14.606.884	14.982.640	15.656.356	14.791.552	15.303.475	15.616.370	18.144.536	13.343.282	12.267.151
Disavanzo effettivo	38.605.635	99.245.422	86.832.911	88.311.701	89.795.332	88.361.793	77.822.480	68.748.924	67.347.941	58.518.616

Fonte: Comune di Roma, Ragioneria Generale, dati estratti in BI Roma.

ENTRATE DERIVANTI DAL PATRIMONIO

La gestione dei proventi da abitazioni di proprietà capitolina sono un annoso problema di accumulo di residui attivi. La gestione degli affitti attivi del patrimonio disponibile, ossia i beni immobili che possono essere dati in uso a terzi tramite contratti di diritto privato o alienati nel rispetto delle norme vigenti e che vengono impiegati prioritariamente per garantire un'entrata economica al Comune di Roma, è stata affidata alla società RTI PRELIOS INTEGRA SPA - GESTIONE INTEGRATA SRL (con un contratto da 750 mila euro per il biennio 2015-2017) la quale ha avuto come obiettivo di recuperare le risorse finanziarie dagli inquilini che non pagano il canone di locazione e che attraverso l'invio della lettera di morosità si spera di recuperare i crediti inevasi. Nel frattempo **nel rendiconto 2016 i crediti inesigibili stralciati nel bilancio risultano di quasi 120 milioni di euro** tra concessioni mai riscosse, fitti attivi mai ricevuti e trasferimenti da altri enti mai arrivati, un buco finanziario per il Comune di Roma che si incrementa di anno in anno.

Nello schema seguente emerge un quadro desolante riassunto nel **rendiconto 2017** dove è evidenziata la formazione dei residui attivi (64%) da entrate per fitti delle abitazioni di proprietà del Comune di Roma. In pratica **soltanto il 36% dei fitti** è stato effettivamente riscosso da Roma Capitale. Nel 2017 su 30 milioni di euro accertati da fitti delle abitazioni di proprietà soltanto 11 milioni di euro sono stati riscossi dal Comune contribuendo alla formazione del 64% di residui attivi da competenza.

FITTI DELLE ABITAZIONI DI PROPRIETA'					
Descrizione Entrate	Previsioni definitive	Accertamenti	Riscossioni in competenza	% di realizzazione delle previsioni	% di formazione dei residui da competenza
FITTI DEI FABBRICATI DESTINATI A CIVILE ABITAZIONE	13.971.971,15	13.971.971,15	6.293.137,01	100,00	54,96
FITTI DEI FABBRICATI GIA' DI PROPRIETA' EX ENTI OSPEDALIERI	59.649,31	59.649,31	0,00	100,00	100,00
FITTI DI BENI PROVENIENTI DA LASCITI VARI	22.336,02	22.336,02	0,00	100,00	100,00
FITTI DEI FABBRICATI GIA' DI PROPRIETA' EX ENTE ASSISTENZA DI ROMA	569.060,47	569.060,47	215.806,47	100,00	62,08
FITTI DELLE ABITAZIONI REALIZZATE O ACQUISTATE AI SENSI DELLA L. 25/80 E 385/80	6.802.769,87	6.802.769,87	1.952.054,82	100,00	71,30
FITTI DELLE ABITAZIONI REALIZZATE AI SENSI DELLA L. 94/82	5.314.808,88	5.314.808,88	1.871.672,60	100,00	64,78
FITTI DELLE ABITAZIONI ACQUISTATE AI SENSI DELLA L. 118/85 E 899/86	4.178.672,21	4.178.672,21	875.197,39	100,00	79,06
Totale	30.919.267,9	30.919.267,9	11.207.868,3	100,0	63,8

Fonte: Rendiconto 2017 Roma Capitale

Nella **Tavola 7** sono evidenziate le entrate accertate per le varie tipologie di fitti attivi, l'86% derivano principalmente da abitazioni soltanto il 10% è per uso diverso da quello di civile abitazione.

In dieci anni nel Comune di Roma mancano all'appello **278 milioni di euro** di **residui attivi** da fitti attivi mai riscossi per abitazioni in proprietà del Comune di Roma.

Tavola 7 - Entrate da fitti di fabbricati e abitazioni, attuale e accertate. Anni 2008-2017

ENTRATE ATTUALE DESC_POS_FINANZ_ARM												Attuale totale
ANNI	FITTI DEI FABBRICATI DESTINATI A CIVILE ABITAZIONE	FITTI DEI FABBRICATI DESTINATI A USO DIVERSO DA QUELLO DI CIVILE ABITAZIONE	FITTI DEI FABBRICATI GIA' DI PROPRIETA' EX ENTE ASSISTENZA DI ROMA	FITTI DEI FABBRICATI GIA' DI PROPRIETA' EX ENTI OSPEDALIERI	FITTI DEI FONDI RUSTICI	FITTI DEI FONDI RUSTICI DERIVANTI DAGLI EX ENTI ASSISTENZA DI ROMA	FITTI DEI FONDI RUSTICI DERIVANTI DAGLI EX ENTI OSPEDALIERI	FITTI DELLE ABITAZIONI ACQUISTATE AI SENSI DELLA L. 118/85 E 899/86	FITTI DELLE ABITAZIONI REALIZZATE AI SENSI DELLA L. 94/82	FITTI DELLE ABITAZIONI REALIZZATE O ACQUISTATE AI SENSI DELLA L. 25/80 E 385/80	FITTI DI BENI PROVENIENTI DA LASCITI VARI	
2008	11.355.934	3.600.691	495.000	4.474	533.459	19.437	39.001	2.600.000	4.700.000	6.000.000	20.000	29.367.997
2009	15.834.464	3.355.566	593.018	4.474	533.459	19.437	40.864	3.866.318	5.826.922	7.022.134	21.075	37.117.732
2010	17.244.000	3.325.000	617.000	4.140	538.794	19.632	40.921	4.664.000	6.538.000	7.829.000	21.000	40.841.486
2011	14.518.739	3.594.066	621.346	4.159	477.212	19.247	41.194	3.824.178	5.445.534	6.521.039	21.276	35.087.989
2012	13.189.000	3.719.158	566.000	4.000	445.938	19.056	41.655	3.807.000	5.463.000	6.569.000	22.000	33.845.807
2013	11.765.692	2.422.618	475.120	1.000	429.241	19.056	42.841	2.668.355	4.262.949	4.923.738	3.000	27.013.611
2014	11.014.222	2.401.689	452.405	873	436.608	19.056	48.064	2.477.523	3.882.447	4.466.314	93	25.199.293
2015	14.264.449	3.805.728	607.978	910	803.259	64.903	41.764	3.922.554	5.419.181	6.667.813	5.602	35.604.143
2016	15.040.641	4.097.380	556.467	3.640	616.837	25.916	15.165	4.770.066	5.670.520	7.290.439	22.315	38.109.387
2017	13.971.971	3.522.380	569.060	59.649	576.473	25.916	6.100	4.178.672	5.314.809	6.802.770	22.336	35.050.137
ENTRATE ACCERTATE DESC_POS_FINANZ_ARM												Accertate totale
ANNI	FITTI DEI FABBRICATI DESTINATI A CIVILE ABITAZIONE	FITTI DEI FABBRICATI DESTINATI A USO DIVERSO DA QUELLO DI CIVILE ABITAZIONE	FITTI DEI FABBRICATI GIA' DI PROPRIETA' EX ENTE ASSISTENZA DI ROMA	FITTI DEI FABBRICATI GIA' DI PROPRIETA' EX ENTI OSPEDALIERI	FITTI DEI FONDI RUSTICI	FITTI DEI FONDI RUSTICI DERIVANTI DAGLI EX ENTI ASSISTENZA DI ROMA	FITTI DEI FONDI RUSTICI DERIVANTI DAGLI EX ENTI OSPEDALIERI	FITTI DELLE ABITAZIONI ACQUISTATE AI SENSI DELLA L. 118/85 E 899/86	FITTI DELLE ABITAZIONI REALIZZATE AI SENSI DELLA L. 94/82	FITTI DELLE ABITAZIONI REALIZZATE O ACQUISTATE AI SENSI DELLA L. 25/80 E 385/80	FITTI DI BENI PROVENIENTI DA LASCITI VARI	
2008	10.577.929	2.936.608	492.053	4.474	355.810	19.056	39.001	2.184.655	4.225.056	5.216.995	19.551	26.071.190
2009	14.809.593	3.385.617	575.776	4.134	472.487	19.056	40.864	3.789.966	5.684.538	6.823.442	21.075	35.626.547
2010	14.006.098	3.139.166	559.568	4.140	472.487	19.056	40.921	3.215.491	4.993.048	6.100.030	20.953	32.570.957
2011	14.735.358	3.666.304	626.539	4.159	465.233	19.056	41.194	3.822.966	5.501.852	6.678.583	21.383	35.582.627
2012	13.737.838	3.428.955	576.282	3.558	445.938	19.056	41.655	3.388.920	5.055.180	6.150.930	21.804	32.870.115
2013	11.914.887	2.467.168	482.493	868	429.241	19.056	42.841	2.549.424	4.104.546	4.835.852	1.823	26.848.201
2014	10.853.147	2.540.507	445.847	873	431.070	19.056	48.064	2.434.471	3.701.166	4.311.761	1.928	24.787.889
2015	17.991.360	4.270.513	686.878	3.640	746.168	34.807	10.460	6.213.592	7.157.176	9.391.199	18.658	46.524.451
2016	14.782.093	3.325.388	556.018	3.640	616.837	25.916	33.013	4.739.677	5.660.621	7.299.155	22.315	37.064.673
2017	13.971.971	3.522.380	569.060	59.649	576.473	25.916	4.965	4.178.672	5.314.809	6.802.770	22.336	35.049.002

Fonte: Comune di Roma, Ragioneria Generale, dati estratti in BI Roma.

ALIENAZIONE PATRIMONIO

Il Comune di Roma avrebbe dovuto incassare quasi un miliardo e mezzo di euro (- **1.473.821.622,05**) se avesse attuato il programma di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare al fine di realizzare maggiori entrate da utilizzare per migliorare le condizioni del patrimonio immobiliare (**Tavola 8**). Come è evidenziato nella tavola 8 l'alienazione di aree, del patrimonio abitativo, dei beni patrimoniali non sono mai state realizzate; di fatto le somme accertate messe a bilancio sono in misura ridotta rispetto al previsionale, nel 2017 infatti il processo di alienazione del patrimonio immobiliare è praticamente cristallizzato.

Tavola 8 - Entrate da alienazione patrimonio di Roma Capitale, attuale e accertate. Anni 2008-2017

ANNI	ENTRATE ATTUALE					Attuale totale	Accertato totale
	ALIENAZIONE DI AREE	ALIENAZIONE PATRIMONIO ABITATIVO	ALIENAZIONI DI ALTRI BENI PATRIMONIALI DESTINATE ALLA SPESA CORRENTE	ALIENAZIONI DI ALTRI BENI PATRIMONIALI DESTINATE ALLA SPESA CORRENTE (L.68/2014 ART. 16 C.4 SALVAROMA TER)	ALIENAZIONI DI ALTRI BENI PATRIMONIALI - IMMOBILI - VALORE DI LIBRO		
2008	31.928.952	70.300.103	4.150.000	-	59.040.895	165.419.950	11.256.959
2009	24.277.344	128.181.027	6.158.092	-	184.010.418	342.626.882	23.229.552
2010	17.579.512	209.956.316	-	9.683.469	120.212.544	357.431.842	15.837.898
2011	16.367.118	59.890.006	-	-	112.689.180	188.946.304	51.407.620
2012	67.056.843			3.000.000	270.958.249	341.015.092	3.054.031
2013	-			-	-	-	2.348.652
2014	67.233.868	24.952.835		-	124.075.690	216.262.393	23.667.671
2015	260.304	12.316.371		-	2.761.421	15.338.096	17.683.829
2016	-	-		-	-	-	4.679.064
2017	-	348.390		-	-	348.390	402.051

ANNI	ENTRATE ACCERTATE						Differenza Accertato-Attuale
	ALIENAZIONE DI AREE	ALIENAZIONE PATRIMONIO ABITATIVO	ALIENAZIONI DI ALTRI BENI PATRIMONIALI DESTINATE ALLA SPESA CORRENTE	ALIENAZIONI DI ALTRI BENI PATRIMONIALI DESTINATE ALLA SPESA CORRENTE (L.68/2014 ART. 16 C.4 SALVAROMA TER)	ALIENAZIONI DI ALTRI BENI PATRIMONIALI - IMMOBILI - VALORE DI LIBRO	ALIENAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE PER AREE DESTINATE AD ALTRO USO	
2008	204.975	-	-	2.581.237	8.470.747		(154.162.991)
2009	2.777.574	341.249	123.622	1.559.856	18.427.252	-	(319.397.329)
2010	68.676	12.013.499	-	1.188.108	2.567.616	-	(341.593.945)
2011	16.387.937	25.361.139	-	182.878	9.426.463	49.202	(137.538.684)
2012	2.666			787.827	2.263.538	-	(337.961.061)
2013	2.348.652			-	-	-	2.348.652
2014	746.469	22.921.202		-	-		(192.594.722)
2015	1.507.710	13.523.216		-	2.652.903		2.345.733
2016	732.564	3.850.001		-	96.500		4.679.064
2017	33.108	348.390		-	20.553		53.661

Fonte: Comune di Roma, Ragioneria Generale, dati estratti in BI Roma.

ENTRATE DA CONCESSIONI

12,8 milioni è il corrispettivo dei **755 immobili** del patrimonio capitolino gestiti in regime di concessione come risulta in amministrazione trasparente.

Nel rendiconto 2017 è invece di **24,8 milioni di euro** l'importo di canoni di concessione d'uso beni demaniali (12,5 milioni di arretrati) che rientra tra le entrate extratributarie; importi in parte confermati dall'andamento della gestione. In particolare, la mancata realizzazione delle previsioni dei proventi da concessione dei beni è determinata dalla decisione del Dipartimento Patrimonio di non procedere all'accertamento dell'importo di 17.925.760,62 di euro, ancorché totalmente accantonato al fondo crediti dubbia esigibilità, relativo all'aggiornamento dei canoni rilevati nell'esercizio 2017 grazie all'attività di verifica/revisione dell'Ufficio Concessioni. La decisione trova fondamento nelle numerose sentenze della Corte dei conti che hanno riconosciuto, quale principio legale, l'applicazione del canone abbattuto al 20% del valore di mercato per le attività socio-culturali (fonte Rendiconto 2017).

Ci sono circa 400 concessioni non rinnovate dal Comune di Roma di cui 300 sono sotto la lente della Corte dei Conti come emerge in una **commissione patrimonio, di cui il 100% del canone è ancora da riscuotere da parte dei concessionari**. Tutte le concessioni risultano scadute, quindi i concessionari sono considerati utenti irregolari perdendo i benefici sui canoni concessori costretti a rimborsare al comune il 100% dell'indennità di occupazione a partire dalla scadenza della concessione o dai 120 gg. successivi all'ordinanza di assegnazione del Sindaco.

Il regolamento concessioni vigente per gestire il patrimonio indisponibile di Roma Capitale nel Comune di Roma **è quello del 1983** (è in fase di redazione il nuovo regolamento). Il vice procuratore della Corte dei Conti ha richiesto una revisione del Regolamento ormai vetusto per tutte le posizioni concessorie ad oggi attive e scadute, al fine di riportare nella regolarità amministrativa, attraverso bandi con procedure di evidenza pubblica, la gestione del patrimonio indisponibile.

Nel caso di assegnazione di spazi sociali di beni di proprietà comunale esistono due **delibere la numero 26 del 1995** e **la numero 202 del 1996** su Regolamento per la regolarizzazione e l'assegnazione ad uso sociale, assistenziale, culturale, ricreativo, sportivo di spazi e strutture di proprietà comunale ascritti al patrimonio disponibile e indisponibile, in assenza dell'ordinanza di assegnazione, se non è stato seguito il provvedimento concessorio si crea una grave situazione di irregolarità amministrativa.

In assenza di bandi di assegnazione a partire dal 2015 (**delibera di giunta n°219 del 2014**) sono stati redatti i primi bandi pubblici su locazione e concessione. **Nel 2016** è stato avviato un vero e proprio risanamento amministrativo gestionale e contabile del patrimonio immobiliare messo a reddito.

Tavola 9 - Entrate da concessione, attuale e accertate. Anni 2008-2017

ENTRATE DA CONCESSIONI	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Attuale
CANONI PER CONCESSIONI DEI BENI CONFISCATI D.L. 159/2011							-	-	256.744	313.488	570.232
CENSI, CANONI, LIVELLI PER CONCESSIONI USO DIVERSI	7.353.045	8.093.983	8.174.922	8.508.502	8.088.733	8.448.018	6.297.925	11.355.774	53.163.374	32.000.000	151.484.275
CONCESSIONI E CANONI RECUPERO EVASIONE							4.220.000	-	-		4.220.000
TOTALE	7.353.045	8.093.983	8.174.922	8.508.502	8.088.733	8.448.018	10.517.925	11.355.774	53.420.118	32.313.488	156.274.507
ENTRATE DA CONCESSIONI	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Accertato
CANONI PER CONCESSIONI DEI BENI CONFISCATI D.L. 159/2011							-	-	335.116	156.744	491.860
CENSI, CANONI, LIVELLI PER CONCESSIONI USO DIVERSI	6.706.443	8.243.297	7.718.883	8.884.752	8.014.650	8.500.853	6.405.448	10.983.152	52.856.354	12.438.784	130.752.616
CONCESSIONI E CANONI RECUPERO EVASIONE							2.227.383	-	-		2.227.383
TOTALE	6.706.443	8.243.297	7.718.883	8.884.752	8.014.650	8.500.853	8.632.831	10.983.152	53.191.470	12.595.528	133.471.859

Fonte: Comune di Roma, Ragioneria Generale, dati estratti in BI Roma.

Note:

[1] *Unità immobiliare di base (UIB)* - riferibile indicativamente ad una abitazione oppure ad un locale commerciale, dati aggiornati al 22 Dicembre 2016.

[2] I dati della tavola sono estratti in amministrazione trasparente, **Beni immobili e gestione patrimonio**. I beni ad uso istituzionale sono, pertanto, beni inalienabili e non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi se non nei modi e nei limiti delle leggi che li riguardano. E' in corso l'attuazione del federalismo demaniale in rapporto con l'Agenzia del Demanio.

[3] Resta ancora da accertare quasi un miliardo e mezzo di euro del piano di dismissione del patrimonio ERP (DELIBERE C.C. N.237/07 E G.C. N.39/08).

--

Monica Montella

Consigliera Assemblea Capitolina di Roma Capitale

Commissione I - vice presidente Vicario - COMMISSIONE PERMANENTE I Bilancio - Politiche economiche, finanziarie