



DIPARTIMENTO PATRIMONIO – SVILUPPO E VALORIZZAZIONE

Si rappresenta, altresì, che le condizioni strutturali del patrimonio immobiliare, da tempo carente di risorse da destinare ad interventi sistematici di manutenzione ordinaria e straordinaria, condizionano gli incrementi delle entrate, perseguibili attraverso i rinnovi dei contratti e la ridefinizione dei canoni.

Miglioramento delle funzionalità degli strumenti operativi

Ci si riferisce alle implementazioni che sono in corso di sviluppo per l'integrazione del sistema di gestione del patrimonio immobiliare di Roma Capitale, REF2 Roma, con il sistema informativo delle riscossioni – SIR. Tale intervento, propedeutico all'adesione al Nodo dei Pagamenti della P.A., consentirà:

- di ridurre lo scostamento tra la data del pagamento e la registrazione su REF2 Roma con conseguente miglioramento dei tempi di rendicontazione e monitoraggio delle entrate;
- di ridurre i pagamenti effettuati con bollettini non premarcati;
- di semplificare gli adempimenti per l'utenza, con un aumento delle modalità di pagamento consentite.

Le azioni contenute nel "Piano di Riequilibrio" sono le seguenti:

- lotta all'evasione tributaria e tariffaria
- ricognizione dei costi unitari dei servizi pubblici locali e conseguente riconduzione a livelli "standard", tratti dal confronto con altri grandi comuni italiani
- valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare del Comune;
- varie azioni con riferimento alle "partecipate":
- vincoli in materia di acquisto di beni e servizi;
- ricognizione dei fabbisogni di personale ed applicazione degli istituti del distacco e della mobilità interaziendale, quali strumenti funzionali al riequilibrio delle società in perdita;
- fusioni di società che svolgono funzioni omogenee, dismissioni o liquidazione di società che non risultano avere, come scopo sociale, attività di servizio pubblico;
- responsabilizzazione dei dirigenti delle partecipate, legando indennità di risultato a specifici obiettivi di bilancio.

STRUTTURA DIPARTIMENTO PATRIMONIO - SVILUPPO E VALORIZZAZIONE (codice LA)

Codice Obiettivo Strategico	Denominazione Obiettivo strategico	Codice Programma	Denominazione Programma	Obiettivo Operativo riferito all'Obiettivo Strategico
10.3.0105.LA	CENSIMENTO, VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO DI ROMA CAPITALE	0105	GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI	<p>Integrazione e implementazione dei sistemi informatici REF2ATER, SIR, SI-PIC, M-PIC (codice dell'Amministrazione Digitale), attraverso l'internalizzazione dei servizi di gestione delle banche dati e di Property Management mediante affidamento a società in house al fine di raggiungere una autonomia di gestione amministrativo-contabile anche ai fini della corretta gestione del patrimonio immobiliare anche in termini di valorizzazione e risparmi sulle locazioni passive. L'attività dovrà essere suddivisa nei seguenti interventi:</p> <p>a) Censimento ed inventario dei beni immobiliari non ancora acquisiti (immobili abusivi, opere pubbliche ed aree Piani Urbanistici Attuativi, Punti Verde Qualità);</p> <p>b) ricognizione dei cespiti (fascicolo del fabbricato, sopralluoghi, stime, accatastamenti);</p> <p>c) razionalizzazione dell'utilizzo di immobili del Patrimonio per fini istituzionali compresa la ricerca di una nuova sede per i Gruppi consiliari;</p> <p>d) implementazione dei sistemi informativi in uso al Dipartimento a seguito degli affidamenti a terzi dei servizi informatici per l'assistenza e la manutenzione e lo sviluppo concretizzati nel 2017;</p> <p>e) verifica e aggiornamento della banca dati della Conservatoria anche attraverso la georeferenziazione dei cespiti immobiliari;</p> <p>f) redazione regolamento concessioni patrimonio demaniale e indisponibile;</p> <p>g) redazione regolamento per la gestione dei beni confiscati alle mafie.</p> <p>h) elaborazione di un nuovo Regolamento per l'alienazione del patrimonio disponibile;</p> <p>i) elaborazione di un Regolamento per la locazione del patrimonio disponibile;</p> <p>l) riordino tecnico-amministrativo dei beni immobili attualmente dati in concessione al fine di garantire un pronto riutilizzo.</p> <p>Tali attività consentiranno nel triennio 2018-2020 l'aumento dei cespiti del patrimonio immobiliare da destinare agli utilizzi previsti nelle convenzioni nel rispetto dei principi di efficacia, efficienza, economicità e trasparenza.</p> <p>Per i Punti Verdi Qualità (PVQ) per i quali sia stata formalizzata o avviata la revoca della concessione</p> <ul style="list-style-type: none"> - predisposizione degli atti amministrativi necessari alla possibile risoluzione in via bonaria dei contenziosi, definendo opportuni indici che tengano conto dello spirito originario del PVQ; - in continuità con il punto sopra, formulazione degli atti amministrativi necessari alla stipula/prosecuzione delle concessioni per la gestione dei PVQ sia nei casi di avvenuta risoluzione bonaria che di nuova procedura di affidamento. <p>Indicatore: numero di concessioni affidate</p>
14.0105.LA	PROCESSO DI RAZIONALIZZAZIONE ED EFFICIENTAMENTO DELLA FINANZA DEL CAMPIDOGLIO	0105	GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI	<p>Riorganizzazione Dipartimento Patrimonio - individuazione occupanti abusivi - recupero e gestione delle morosità - acquisizione al Patrimonio di immobili per fini istituzionali anche attraverso la sottoscrizione di nuovi contratti - aggiornamento dei contratti di locazione e di concessione - attività di conservazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare nell'ottica del recupero e della valorizzazione del patrimonio immobiliare in disuso, il Dipartimento procederà ad una mappatura dei beni inutilizzati e particolarmente ammalorati per farne oggetto di avvisi esplorativi tesi a conoscere l'interesse dei privati alla riqualificazione e la gestione di tali immobili; - valorizzazione e messa a reddito del patrimonio disponibile, con il fine di migliorare le entrate - alienazione del patrimonio di edilizia di ERP situato al di fuori del territorio comunale e le unità immobiliari insistenti sul territorio comunale facenti parte di condomini in cui le proprietà di Roma Capitale sono inferiori al 50% del totale.</p>

STRUTTURA MUNICIPIO ROMA VI (EX VIII) (codice TF)

Codice Obiettivo Strategico	Denominazione Obiettivo strategico	Codice Programma	Denominazione Programma	Obiettivo Operativo riferito all'Obiettivo Strategico
10.3.0105.TF	CENSIMENTO, VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO DI ROMA CAPITALE	0105	GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI	Censimento del patrimonio immobiliare pubblico ad uso non abitativo di cui il Municipio è consegnatario e reperimento della relativa documentazione tecnica.

STRUTTURA MUNICIPIO ROMA VII (EX IX E X) (codice TG)

10.3.0105.TG	CENSIMENTO, VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO DI ROMA CAPITALE	0105	GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI	Particolare attenzione è posta sulla proficua gestione del patrimonio immobiliare affidato al Municipio, attraverso le attività di manutenzione ma anche di valorizzazione di tali le strutture anche in funzione di un uso razionale di tali risorse e della fruizione da parte dei cittadini. Una particolare attenzione è rivolta agli ambienti di lavoro del Municipio e tesa a produrre un miglioramento della sede, sia in termini di sicurezza che in termini di dotazione di arredi e materiali a norma di legge.
10.3.0105.TH	CENSIMENTO, VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO DI ROMA CAPITALE	0105	GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI	La verifica e il riordino del patrimonio immobiliare municipale verrà eseguita attraverso: 1) censimento dei locali del Municipio e/o aggiornamento; 2) verifica delle condizioni strutturali ed igienico sanitarie dei singoli locali; 3) piano di riordino con eventuali proposte migliorative di utilizzazione/canoni.

STRUTTURA MUNICIPIO ROMA XI (EX XV) (codice TM)

10.3.0105.TM	CENSIMENTO, VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO DI ROMA CAPITALE	0105	GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI	Sulla base delle risorse finanziarie effettivamente disponibili a gestione diretta del CdC PDP gli obiettivi operativi si concentreranno sulla manutenzione ordinaria di quanto di competenza. Nell'ambito dell'obiettivo strategico si procederà al censimento del patrimonio immobiliare di competenza municipale per una migliore utilizzazione dello stesso
--------------	---	------	--	---

Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni patrimoniali

Nelle "Linee programmatiche della Sindaca Virginia Raggi per il mandato amministrativo 2016 – 2021", approvata con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 9/2016, si evidenzia che "L'amministrazione intende rilanciare un ambizioso progetto di valorizzazione del patrimonio di Roma Capitale, continuando nell'opera di censimento degli immobili del Comune e di verifica delle loro attuali condizioni di impiego e redditività [...]".

Attraverso un investimento sui sistemi informativi in utilizzo al Dipartimento Patrimonio, mirato ad aggiornare e far dialogare il sistema MPic, della conservatoria, con il sistema REF2ATER, utilizzato per la gestione del patrimonio di Roma Capitale, si avvierà un percorso di trasparenza e controllo delle informazioni patrimoniali mai realizzato in precedenza.

Questo percorso sarà intrapreso affinché la gestione del patrimonio immobiliare privilegi la valorizzazione di tale patrimonio rispetto alle classiche soluzioni di dismissione; in tale prospettiva si esamineranno dettagliatamente tutti i possibili profili per conseguire risparmi di spesa, attraverso la ricontrattualizzazione dei fitti passivi e attivi attualmente in essere, riattivando i contratti laddove l'Amministrazione stia pagando o riscuotendo indennità di occupazione. Il lavoro sopra descritto si baserà sulle stime che saranno valutate dall'ufficio Stime del Dipartimento Patrimonio.

Particolare attenzione sarà posta all'aggiornamento della situazione catastale dei cespiti, per allineare ad essa i riscontri dell'Inventario del Patrimonio Immobiliare, il quale dovrà essere rivisitato, per verificarne l'attualità, sia in ragione dei titoli reali di godimento, sia per quanto concerne la corretta annotazione dei beni nelle categorie: disponibili, indisponibili, demaniali. Roma Capitale si farà parte diligente per sollecitare analoghe operazioni di adeguamento ed aggiornamento catastale da parte degli altri enti pubblici proprietari di immobili.

Una logica di stampo aziendalistico guiderà questo processo che sarà però coniugata ad un'attenta ricognizione delle esigenze espresse dalla comunità, così da contemperare gli obiettivi di redditività tipici dell'imprenditore e quelli sociali che caratterizzano la pubblica amministrazione, ma anche per realizzare durature fonti di entrata attraverso mirati interventi di riqualificazione di aree al momento inutilizzate o sottoutilizzate.

Al fine di valorizzare tutti gli immobili del Comune, compreso il patrimonio indisponibile, e dar seguito ad un riordino delle concessioni, è in corso di approvazione il nuovo Regolamento delle Concessioni che darà luogo ad un nuovo percorso di trasparenza e legalità nella gestione dei beni comunali e nei servizi offerti attraverso di essi, con un coinvolgimento maggiore da parte dei Municipi. Lavoro altrettanto fondamentale riguarderà il Regolamento degli Impianti Sportivi di Roma Capitale, che sarà presto approvato, introducendo finalmente una classificazione degli stessi sulla base della loro redditività e complessità di gestione e consentendo di incrementare sia i livelli di servizio per i cittadini sia le entrate per Roma Capitale.

Attualmente, viste le condizioni del mercato immobiliare della città e lo scarso successo delle aste pubbliche bandite negli ultimi anni, si deve prendere atto che le entrate di Roma Capitale difficilmente possono basarsi su una politica di alienazione del patrimonio capitolino. Tuttavia Roma Capitale continua a sostenere costi per manutenzioni e imposte per immobili di proprietà di problematica gestione. E' pertanto intendimento di questa amministrazione avviare quanto prima uno studio dettagliato per un efficace piano di alienazione del Patrimonio disponibile che si trova fuori dai confini del comune di Roma.

Uno sforzo del tutto nuovo sarà fatto per l'inventariazione dei terreni, dei quali sarà, all'occorrenza, ceduto il "diritto di superficie", politica da preferirsi all'alienazione che invece precluderebbe alle generazioni future la possibilità di far fronte a mutate esigenze di trasformazione urbana. Inoltre si procederà ad individuare, con l'indispensabile contributo dei Municipi, terreni incolti da destinare a progetti di "agricoltura sociale".

Sarà dato massimo impulso all'immissione in possesso di immobili acquisiti al patrimonio, alla presa in carico nell'inventario ed ai conseguenti adempimenti di tipo catastale.

Altro impegno fondamentale per l'amministrazione capitolina sarà la redazione del regolamento dei beni sequestrati e confiscati alla mafia, che permetterà di avviare un processo amministrativo capace di ottimizzare l'utilizzo di ulteriori immobili a fini istituzionali (anche per la riduzione dei fitti passivi), sociali (anche per permettere interventi mirati su determinate fasce sociali più fragili), abitativi (per lo scorrimento delle liste ERP) e a fini di lucro (che permetta l'autofinanziamento del circuito dei beni sequestrati e confiscati utilizzati da Roma Capitale)

Obiettivi generali:

- *Consistente contenimento della spesa dei fitti passivi mediante:*
 - a) una razionalizzazione degli spazi e delle sedi istituzionali dell'Amministrazione capitolina con conseguente fabbisogno, nell'ambito del progetto di "Razionalizzazione delle sedi", già avviato da Roma Capitale;
 - b) l'individuazione di soluzioni economicamente più vantaggiose per l'utilizzo di immobili di terzi, con avvio di percorsi atti a recuperare nuovi alloggi ERP mediante con avviso pubblico e con uso di beni demaniali adeguati per tale funzione;

- *Unica struttura per la gestione del patrimonio di proprietà e in locazione dell'Amministrazione:*

ciò anche al fine di ottenere risparmi da destinare a nuove iniziative di valorizzazione del patrimonio immobiliare di Roma Capitale.

- *Razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio delle aziende partecipate, con contenimento dei costi e ottimizzazione dei beni in proprietà*