PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

OGGETTO: Linee guida per la gestione transitoria e il recupero degli alloggi di servizio annessi agli istituti scolastici di pertinenza della Città metropolitana di Roma Capitale – Approvazione.

IL CONSIGLIO METROPOLITANO

Premesso che con Decreto n. 216 del 26.10.2026 il Sindaco metropolitano ha approvato la proposta di deliberazione da sottoporre all'approvazione del Consiglio Metropolitano: Linee guida per la gestione transitoria e il recupero degli alloggi di servizio annessi agli istituti scolastici di pertinenza della Città metropolitana di Roma Capitale – Approvazione;

Visti:

il D.Lgs. n. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii. recante: "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

la Legge 7 aprile 2014, n. 56 recante "Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni";

lo Statuto della Città metropolitana di Roma Capitale, approvato con Deliberazione della Conferenza metropolitana n. 1 del 22 dicembre 2014 ed in particolare l'art. 18, comma 2, lettera q, il quale attribuisce al Consiglio metropolitano la competenza ad approvare o adottare ogni altro atto ad esso sottoposto dal Sindaco;

Visti altresì:

la Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 55 del 29 dicembre 2025 recante "Approvazione definitiva con Nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2026-2028. Approvazione Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2026-2028 ed Elenco Annuale dei Lavori 2026 – Approvazione Programma Triennale degli Acquisti di Beni e Servizi 2026-2028";

la Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 56 del 29 dicembre 2025 recante "Approvazione Bilancio di Previsione 2026 – 2028 e relativi allegati ai sensi dell'art. 162, comma 1, del TUEL";

la Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 1 del 30 gennaio 2026 recante "Piano Esecutivo di Gestione Finanziario 2026-2028 – Art.169 del T.U.E.L. e Art. 18, comma 3, lett. b) dello Statuto - Approvazione";

il Decreto del Sindaco metropolitano n. 41 del 31 marzo 2026 recante "Adozione del Piano integrato di attività e organizzazione (P.I.A.O.). Triennio 2026-2028";

la Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 23 del 13 maggio 2026 recante “Rendiconto della Gestione 2025 – Approvazione”;

la Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 24 del 13 maggio 2026 recante “Variazione al Bilancio di Previsione finanziario 2026-2028. Variazione al Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2026–2028 ed Elenco annuale 2026 – Variazione al Programma Triennale degli Acquisti di Beni e Servizi 2026-2028”;

la Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 61 del 29 luglio 2026 recante “Variazione di assestamento generale al Bilancio di Previsione finanziario 2026-2028 (Art. 175, comma 8, T.U.E.L.). Variazione al Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2026–2028 ed Elenco annuale 2026 – Variazione al Programma Triennale degli Acquisti di Beni e Servizi 2026-2028. Variazione di cassa. Salvaguardia equilibri di Bilancio e Stato Attuazione Programmi 2026-2028 – Art. 193 T.U.E.L.”;

la Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 62 del 29 luglio 2026 recante “Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2027-2029 – Adozione Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2027-2029 ed Elenco Annuale dei Lavori 2027 – Adozione Programma Triennale degli Acquisti di Beni e Servizi 2027-2029 – Adozione Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni dei beni patrimoniali e Programma di Valorizzazione del Patrimonio indisponibile 2027-2029. Approvazione”;

Premesso che:

la Città metropolitana di Roma Capitale comprende, all’interno degli edifici adibiti ad istituti scolastici superiori di propria pertinenza, alloggi di servizio i quali, costituendo pertinenze funzionali alle attività scolastiche, appartengono al patrimonio indisponibile dell’Ente e vengono concessi dai Dirigenti scolastici al personale del Ministero dell'Istruzione e del Merito (MIM) con specifici compiti di custodia;

il Dipartimento VIII “Risorse Strumentali, Logistica, Manutenzione ordinaria del patrimonio ed Impiantistica sportiva” della Città metropolitana di Roma Capitale, in collaborazione con il Dipartimento I “Edilizia scolastica” e la Polizia metropolitana, ha avviato una ricognizione per verificare lo stato di occupazione effettivo di questi alloggi al fine di programmare interventi di recupero, riqualificazione e messa in sicurezza dei plessi scolastici;

da tale censimento è emerso che taluni alloggi sono attualmente utilizzati *sine titulo* come abitazione da parte di custodi in quiescenza e dei loro familiari conviventi;

dall’analisi della documentazione reddituale è emerso che tali occupazioni senza titolo derivano principalmente dalle concrete difficoltà degli occupanti nel reperire soluzioni abitative alternative e riguardano prevalentemente anziani, spesso in precarie condizioni di salute ed economiche e in un contesto di grave emergenza abitativa;

Tenuto conto:

del Decreto del Sindaco metropolitano n. 173 del 26 novembre 2025 con cui è stato approvato lo schema di Accordo di Collaborazione ex art. 15 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii., tra Roma Capitale e la Città metropolitana di Roma Capitale per lo svolgimento di attività di interesse comune;

che, nell’ambito di detto Accordo, tra le materie di interesse comune rientrano il patrimonio e il demanio, con specifica condivisione di intenti nel perseguimento di interessi pubblici comuni mediante l’uso di beni immobili, anche a vocazione sportiva, nella disponibilità di ciascun Ente ed azioni congiunte finalizzate alla regolarizzazione dei beni immobili di proprietà di ciascun Ente;

Considerato che:

pur costituendo prioritario interesse della Città metropolitana di Roma Capitale il recupero e la destinazione di tali spazi a finalità didattiche, istituzionali o di pubblica utilità, l’Amministrazione è tenuta a contemperare la tutela del proprio patrimonio immobiliare con la salvaguardia del diritto sociale all’abitazione e della dignità della persona, in ossequio ai principi costituzionali;

la Corte Costituzionale ha affermato, da ultimo nella Sentenza n. 44/2020, come “il diritto all’abitazione rientri «fra i requisiti essenziali caratterizzanti la socialità cui si conforma lo Stato democratico voluto dalla Costituzione» ed è compito dello Stato garantirlo, contribuendo così «a che la vita di ogni persona rifletta ogni giorno e sotto ogni aspetto l’immagine universale della dignità umana» (Sentenza n. 217 del 1988; nello stesso senso Sentenze n. 106 del 2018, n. 168 del 2014, n. 209 del 2009 e n. 404 del 1988)”;

la medesima Corte Costituzionale ha altresì rilevato che, “benché non espressamente previsto dalla Costituzione, tale diritto deve dunque ritenersi incluso nel catalogo dei diritti inviolabili (fra le altre, Sentenze n. 161 del 2013, n. 61 del 2011 e n. 404 del 1988 e Ordinanza n. 76 del 2010) e il suo oggetto, l’abitazione, deve considerarsi «bene di primaria importanza» (Sentenza n. 166 del 2018; si vedano anche le Sentenze n. 38 del 2016, n. 168 del 2014 e n. 209 del 2009)”;

l’articolo 34 della Carta dei diritti fondamentali dell’Unione europea, al suo terzo comma, “riconosce e rispetta il diritto all'assistenza sociale e all'assistenza abitativa volte a garantire un'esistenza dignitosa a tutti coloro che non dispongano di risorse sufficienti, secondo le modalità stabilite dal diritto comunitario e le legislazioni e prassi nazionali”;

in ambito internazionale, l’articolo 25 della Dichiarazione universale dei diritti umani dispone che “ogni individuo ha diritto ad un tenore di vita sufficiente a garantire la salute e il benessere proprio e della sua famiglia, con particolare riguardo (...) all'abitazione” e l’articolo 11 del Patto internazionale sui diritti economici, sociali e culturali in cui si narra, al suo primo comma, che “Gli Stati Parti del presente Patto riconoscono il diritto di ogni individuo ad un livello di vita adeguato per sé e per la sua famiglia, che includa alimentazione, vestiario, ed alloggio adeguati, nonché al miglioramento continuo delle proprie condizioni di vita”;

appare pertanto opportuno, in assenza di stringenti esigenze scolastiche, differire gli interventi di recupero non urgenti ed approvare apposite Linee Guida per la regolamentazione ad esaurimento, ed in via transitoria, di tali occupazioni;

analoga esigenza è stata ravvisata da Roma Capitale mediante l’adozione della Deliberazione dell’Assemblea Capitolina n. 21/2025, avente ad oggetto la disciplina dell’utilizzo temporaneo degli alloggi di servizio per i custodi dei plessi scolastici di propria pertinenza;

è necessario, conseguentemente, disciplinare con le presenti Linee Guida l'assegnazione temporanea in regime di custodia degli alloggi di servizio. Tale assegnazione – subordinata alla verifica del possesso dei requisiti di seguito indicati alla data di pubblicazione della presente

deliberazione – avverrà previa valutazione dei competenti Uffici dell'Ente ed avrà una durata massima non superiore alla vita dell'assegnatario:

Requisiti soggettivi:

- custode in quiescenza di età superiore ai 65 anni o con invalidità riconosciuta superiore ai 2/3;

- coniuge o convivente di fatto del custode deceduto (unito da almeno 5 anni al momento del decesso del custode) di età superiore ai 65 anni o con invalidità riconosciuta superiore ai 2/3;

- figli del custode deceduto con invalidità riconosciuta superiore ai 2/3;

Residenza:

- i soggetti aventi i requisiti soggettivi sopra indicati dovranno documentare di risiedere da almeno 5 anni nell'immobile in questione;

Previgente titolo:

- esistenza di un provvedimento di concessione dell'alloggio di servizio a suo tempo adottato in favore del custode;

Requisiti patrimoniali o alloggiativi:

- assenza di immobili in proprietà o titolarità di altro diritto reale di godimento di immobili a uso abitativo liberi o in fase di rilascio per sfratto esecutivo nel territorio della Regione Lazio;

- assenza di assegnazioni di immobili in regime di edilizia residenziale pubblica;

Regolarità amministrativa e di condotta:

- assenza di situazioni di morosità a qualsiasi titolo nei confronti dell'Amministrazione;

- assenza di sentenze di condanna e/o di patteggiamento a carico degli occupanti dell'alloggio di servizio;

Preso atto che:

il personale in quiescenza o gli altri aventi diritto che permangono negli alloggi sono tenuti a corrispondere una indennità di occupazione in favore della Città metropolitana di Roma Capitale sino al definitivo rilascio dell'immobile;

la Città metropolitana di Roma Capitale verificherà il possesso dei requisiti reddituali e patrimoniali dell'intero nucleo familiare tramite l'ultima certificazione fiscale, individuando quale soglia limite per l'accesso alla concessione temporanea il reddito annuo complessivo pari ad euro 24.135,57, salvo adeguamento ISTAT, in analogia a quanto stabilito dalla Determinazione della Regione Lazio n. G11446 del 30.08.2023;

ai fini della quantificazione dell'indennità di occupazione dovuta, si fa riferimento alla disciplina prevista dall'Accordo territoriale di riferimento vigente, il quale stabilisce che il canone viene determinato sulla base di specifici parametri e suddiviso secondo fasce di importi diversi;

il Dipartimento VIII ha individuato, quale parametro base l'applicazione dei valori (€/MQ/mese minimo) della fascia minima previsti dall'Accordo territoriale di riferimento;

al fine di garantire la sostenibilità sociale della spesa e tutelare le condizioni degli occupanti gli alloggi (che sono per lo più pensionati e\o soggetti con fragilità sociale) si reputa opportuno applicare al valore base dell'indennità le seguenti riduzioni percentuali parametrate al reddito familiare annuo:

1^ Scaglione: per i soggetti che dimostrino di aver percepito nell'ultimo anno, un reddito complessivo del proprio nucleo familiare fino a € 15.000,00, l'indennità sarà calcolata applicando il valore €/MQ/mese minimo della fascia minima dell'Accordo territoriale di riferimento ridotto della percentuale pari al 50%, riconoscendo le particolari situazioni di povertà e garantendo la sostenibilità della spesa;

2^ Scaglione: per i soggetti che dimostrino di aver percepito nell'ultimo anno, un reddito complessivo annuo del proprio nucleo familiare tra € 15.000,00 ed € 20.000,00, l'indennità sarà calcolata applicando il valore €/MQ/mese minimo della fascia minima dell'Accordo territoriale di riferimento ridotto della percentuale pari al 40%, riconoscendo il disagio economico ma adeguando la quota proporzionalmente al reddito più alto;

3^ Scaglione per i soggetti che dimostrino di aver percepito nell'ultimo anno, un reddito complessivo annuo del proprio nucleo familiare tra € 20.000,00 ed € 24.135,57, l'indennità sarà calcolata applicando il valore €/MQ/mese minimo della fascia minima dell'Accordo territoriale di riferimento ridotto della percentuale pari al 20%, riconoscendo il disagio economico ma adeguando la quota proporzionalmente al reddito più alto;

Ritenuto che ove il reddito complessivo annuo del proprio nucleo familiare superi la soglia di € 24.135,57, l'occupante non potrà vantare alcun diritto alla concessione, seppur temporanea, dell'alloggio occupato *sine titulo*, possedendo una capacità economica sufficiente a reperire un alloggio sul libero mercato;

Considerato, in ordine agli obblighi a carico dei soggetti concessionari, che gli stessi saranno tenuti:

- a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria dell'immobile, senza diritto a rivalsa o pretesa alcuna nei confronti dell'Ente;
- ad attivare utenze autonome ovvero a rimborsare gli oneri accessori nei casi di impossibilità tecnica di separazione degli impianti;
- al rigoroso rispetto di regole di condotta adeguate al contesto scolastico, a garanzia dell'incolumità e della sicurezza degli studenti e del personale.

Precisato, altresì, che l'Amministrazione darà corso alle necessarie procedure di rilascio coattivo e recupero dell'immobile, destinandolo ad esigenze scolastiche o a progetti di valorizzazione istituzionale, nelle seguenti ipotesi:

- mancanza o perdita dei requisiti prescritti per l'assegnazione temporanea;

- rischio di promiscuità e pregiudizio per la sicurezza dell'ambiente scolastico e della didattica, su espressa segnalazione del Dirigente scolastico;

- infungibilità dell'immobile manifestata dall'Ente o dall'Istituto scolastico per lo svolgimento di attività di pubblico interesse, prevalendo l'interesse pubblico al recupero del bene su quello dell'occupante *sine titulo*;

- in presenza di esigenze prioritariamente ostative, quali ragioni di ordine pubblico e sicurezza ovvero in presenza di esigenze di eseguire interventi di manutenzione straordinaria e rigenerazione finanziati con fondi pubblici; l'Ente si attiverà in sinergia con le istituzioni preposte per favorire forme di assistenza sociale agli occupanti in condizioni di provata fragilità economica e sociale.

Dato atto che:

nelle more del rilascio dell'immobile oggetto di concessione temporanea, la Città metropolitana di Roma Capitale si farà promotrice, in sinergia con i competenti soggetti istituzionali presenti sul territorio di riferimento, nell'attivazione di ogni procedura utile a garanzia del diritto ad un alloggio adeguato;

le presenti Linee guida si applicheranno esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti indicati alla data di pubblicazione della deliberazione. Nessuna eccezione potrà essere fatta in favore di quei soggetti che, dopo tale data, verseranno nelle medesime condizioni e nessuna aspettativa giuridica potrà essere vantata in tal senso, a salvaguardia delle funzioni dell'Ente;

per tutte le situazioni occorse successivamente alla pubblicazione del presente atto, dovranno essere stipulati appositi accordi tra l'Ente e i Dirigenti scolastici nei quali saranno stabilite le procedure di comunicazione a carico del Dirigente scolastico – relative all'individuazione dell'assegnatario, alla sopravvenuta carenza del titolo per perdita dei requisiti ed al decesso del custode – necessarie a consentire all'Amministrazione l'avvio tempestivo del procedimento amministrativo volto al rilascio dell'immobile e al recupero del bene;

sono espressamente esclusi dalla presente regolamentazione gli immobili ad uso abitativo o commerciale, facenti parte del patrimonio disponibile della Città metropolitana di Roma Capitale, già oggetto di precedenti concessioni, locazioni o regolari assegnazioni, ovvero occupati *sine titulo*;

Preso atto:

che il Direttore del Dipartimento VIII "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 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 narrativa:

1. di approvare le “Linee guida per la gestione transitoria e il recupero degli alloggi di servizio annessi agli istituti scolastici di pertinenza della Città metropolitana di Roma Capitale”, nei termini e secondo i criteri di dettaglio esplicitati in premessa;

2. di dare mandato al Dipartimento VIII di valutare, per ciascun caso concreto, la fattibilità dell'assegnazione temporanea dell'alloggio in regime di detenzione e custodia in favore dei soggetti richiedenti, verificando il possesso dei requisiti e la sussistenza delle condizioni dettagliatamente descritte ed individuate in premessa, fermo restando l'obbligo di corresponsione dell'indennità determinate secondo gli scaglioni ivi stabiliti e la presa in carico della manutenzione ordinaria e delle utenze dell'immobile;

3. di stabilire che, in ogni caso, il diritto a permanere nell’alloggio oggetto di concessione temporanea non può essere trasferito ad altri, neanche nel caso in cui siano componenti del medesimo nucleo familiare;

4. di demandare ai competenti Uffici dell'Ente l'avvio delle procedure volte al rilascio coattivo e al contestuale recupero dell'immobile (per fini istituzionali o didattici) al verificarsi di una delle clausole di decadenza, risoluzione o necessità pubblica esposte in premessa;

5. di stabilire che le presenti Linee guida saranno applicate esclusivamente a tutti i soggetti in possesso dei requisiti in premessa alla data di pubblicazione della presente Deliberazione consiliare senza possibilità di far valere il possesso dei medesimi requisiti, maturato in data successiva;

6. di stabilire che, per tutte le situazioni occorse successivamente alla pubblicazione del presente atto, dovranno essere stipulati appositi accordi tra la Città metropolitana di Roma Capitale e i Dirigenti scolastici, nei quali disciplinare le modalità di comunicazione relative all’assegnazione dell’alloggio, alla perdita dei requisiti legittimanti e all’intervenuto decesso dell’assegnatario, affinché l’Amministrazione possa tempestivamente attivare il procedimento amministrativo per il rilascio ed il recupero dell’immobile;

7. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ricorrendo i motivi di urgenza di cui all’art 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.