



COMUNE DI
**CASTELNUOVO
DI PORTO**
(CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE)



COMUNE DI CASTELNUOVO DI PORTO

Città metropolitana di Roma Capitale

AREA V – CULTURA E SOCIALE

AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA MESSA A DISPOSIZIONE DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI PROGETTI SOCIALI E PER LA GESTIONE DI SITUAZIONI DI EMERGENZA ABITATIVA

Avviso pubblico aperto – senza scadenza

IL RESPONSABILE DELL'AREA V – CULTURA E SOCIALE

PREMESSO CHE

- il Comune di Castelnuovo di Porto intende reperire immobili ad uso abitativo, messi a disposizione da proprietari privati, operatori economici, enti pubblici ed enti del Terzo settore, ubicati sul territorio comunale e idonei a soddisfare esigenze abitative connesse alla realizzazione di progetti sociali e alla gestione di situazioni di emergenza abitativa;
- gli alloggi potranno essere destinati all'accoglienza di persone singole e/o nuclei familiari privi di adeguata soluzione abitativa, individuati dai Servizi Sociali nell'ambito delle progettualità attivate e delle situazioni di bisogno rilevate;

RICHIAMATE

- la deliberazione della Giunta comunale n. 48 del 24 aprile 2023, avente ad oggetto la creazione di un elenco di soggetti disponibili a mettere a disposizione immobili di proprietà per utenti in carico ai Servizi Sociali, per esigenze abitative anche emergenziali;
- la determinazione del Responsabile competente n. 137 del 28 aprile 2023, relativa all'approvazione dell'avviso pubblico e della relativa modulistica;
- la determinazione del Responsabile competente n. 177 del 6 giugno 2023, relativa alla riapertura dell'avviso pubblico;

RENDE NOTO

che il Comune di Castelnuovo di Porto intende acquisire manifestazioni di interesse da parte di soggetti pubblici e privati disponibili a mettere a disposizione immobili ad uso abitativo, al fine di costituire un apposito elenco dal quale attingere per il reperimento di



alloggi destinati a persone e/o nuclei familiari in carico ai Servizi Sociali, nell'ambito di progetti sociali e/o per la gestione di situazioni di emergenza abitativa.

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente alla raccolta di manifestazioni di interesse e rimane aperto, senza scadenza.

ART. 1 – REQUISITI DEGLI IMMOBILI E DEI SOGGETTI PROPONENTI

1.1 Requisiti degli immobili

Gli immobili proposti dovranno possedere i seguenti requisiti:

- a) essere ubicati nel territorio del Comune di Castelnuovo di Porto;
- b) essere regolarmente censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) come unità immobiliari ad uso abitativo, con esclusione delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- c) non appartenere al patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
- d) essere liberi da ipoteche, diritti reali di godimento, vincoli o gravami di qualsiasi natura, anche derivanti da sequestri, pignoramenti, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, nonché da vincoli contrattuali o obbligatori incompatibili con la concessione in locazione dell'immobile;
- e) essere conformi alle vigenti disposizioni urbanistiche ed edilizie e dotati di impianti idrici, termici, idraulici ed elettrici conformi alla normativa vigente, con le relative certificazioni, ove previste;
- f) essere almeno parzialmente arredati e comunque idonei all'utilizzo abitativo.

1.2 Requisiti dei soggetti proponenti

I soggetti interessati dovranno:

- a) non avere controversie pendenti con il Comune di Castelnuovo di Porto;
- b) possedere, ove applicabili in relazione alla natura del soggetto e all'operazione, i requisiti previsti dagli articoli 94 e 95 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36;
- c) essere in regola con il pagamento dei tributi locali.



In deroga a quanto previsto dalla lettera c), i soggetti non in regola con il pagamento dei tributi locali potranno comunque presentare la manifestazione di interesse, previo accordo con l'ufficio comunale competente per l'eventuale compensazione tra il debito tributario e il credito vantato nei confronti dell'Ente.

Tale possibilità sarà valutata esclusivamente in caso di effettiva stipula del contratto di locazione e nel rispetto della normativa vigente e delle procedure comunali applicabili.

ART. 2 – MODALITÀ DI UTILIZZO DEGLI IMMOBILI E CONTRATTO DI LOCAZIONE

Gli immobili ritenuti idonei saranno inseriti nell'apposito elenco e potranno essere individuati dal Comune in funzione delle esigenze istituzionali, connesse alla realizzazione di progetti sociali e/o alla gestione di situazioni di emergenza abitativa.

L'effettiva utilizzazione dell'immobile avverrà mediante stipula di un regolare contratto di locazione, da registrare presso l'Agenzia delle Entrate, secondo la normativa vigente.

In relazione alle finalità dell'intervento, potranno essere previste le seguenti modalità contrattuali.

2.1 Locazione per la realizzazione di progetti sociali

Il conduttore del contratto di locazione sarà il Comune di Castelnuovo di Porto, che assumerà gli obblighi e gli oneri contrattuali previsti dalla legge e dal contratto stipulato.

La durata del contratto sarà concordata con il proprietario, tenendo conto delle caratteristiche e della durata del progetto sociale da realizzare.

Le persone e/o i nuclei familiari beneficiari dell'accoglienza saranno individuati dal Servizio Sociale comunale sulla base delle esigenze e delle finalità progettuali.

Qualora la durata del contratto sia superiore a quella del singolo progetto, gli occupanti dell'alloggio potranno essere sostituiti nel corso del rapporto locativo, in relazione alle successive esigenze progettuali e alle valutazioni del Servizio Sociale.

2.2 Locazione per la gestione di situazioni di emergenza abitativa

Il conduttore del contratto di locazione sarà il beneficiario individuato dal Servizio Sociale comunale, il quale assumerà gli obblighi e gli oneri contrattuali previsti dalla legge e dal contratto stipulato.



La durata del contratto sarà concordata con il proprietario, tenendo conto della natura e della durata prevedibile della situazione emergenziale, nel rispetto della disciplina applicabile alla tipologia contrattuale prescelta.

I beneficiari saranno individuati dai Servizi Sociali sulla base della valutazione della situazione di emergenza e delle esigenze abitative rilevate.

ART. 3 – CANONE DI LOCAZIONE

In sede di individuazione dell'immobile da utilizzare, sarà riconosciuta priorità, a parità di adeguatezza rispetto alle esigenze rilevate, agli immobili i cui proprietari dichiarino la disponibilità ad applicare:

- un canone concordato, ove applicabile;
- in alternativa, un canone determinato con i valori OMI.

In ogni caso, il canone di locazione non potrà superare il valore massimo di riferimento risultante dalle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, determinato dall'ufficio comunale competente in relazione alle caratteristiche e all'ubicazione dell'immobile.

Il canone effettivamente applicabile sarà definito in sede di stipula del contratto, nel rispetto della normativa vigente e delle condizioni concordate tra le parti.

ART. 4 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I soggetti interessati dovranno presentare la manifestazione di interesse utilizzando l'apposito modulo allegato al presente avviso.

La domanda potrà essere presentata secondo una delle seguenti modalità:

- **consegna a mano:** presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Castelnuovo di Porto, negli orari di apertura al pubblico;
- **posta elettronica certificata (PEC):** all'indirizzo protocollo@pec.comune.castelnuovodiporto.rm.it;
- **posta elettronica ordinaria:** all'indirizzo protocollo@comune.castelnuovodiporto.rm.it, secondo le modalità ammesse dall'Ente.

Il presente avviso è **sempre aperto e non prevede una scadenza**. Le manifestazioni di interesse potranno pertanto essere presentate in qualsiasi momento.



Alla domanda dovranno essere obbligatoriamente allegati i seguenti documenti:

- a) copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto proponente o del legale rappresentante, nei casi previsti dalla normativa vigente;
- b) copia aggiornata della visura camerale, esclusivamente nel caso in cui l'immobile sia di proprietà di una società o di altro soggetto tenuto all'iscrizione nel Registro delle imprese;
- c) visura catastale e planimetria catastale dell'immobile, in scala adeguata.

Il Comune si riserva di richiedere eventuale documentazione integrativa necessaria a verificare il possesso dei requisiti dichiarati e l'idoneità dell'immobile.

La presentazione della manifestazione di interesse ha carattere esclusivamente esplorativo e non comporta alcun obbligo per il Comune di procedere alla locazione dell'immobile o di assumere impegni nei confronti del proponente.

Parimenti, il soggetto proponente non è tenuto a mantenere l'immobile libero o inutilizzato in attesa di un eventuale futuro contratto di locazione. La disponibilità effettiva dell'immobile sarà verificata al momento dell'eventuale individuazione dello stesso per le finalità previste dal presente avviso.

ART. 5 – FORMAZIONE E UTILIZZO DELL'ELENCO

Saranno inseriti nell'elenco i soggetti che avranno presentato la manifestazione di interesse completa della documentazione richiesta e i cui immobili risultino in possesso dei requisiti previsti dall'articolo 1 del presente avviso.

L'elenco potrà essere aggiornato periodicamente, secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione comunale.

L'elenco sarà utilizzato dall'Ufficio Politiche Sociali per individuare gli immobili idonei alla realizzazione di progetti sociali di varia natura e durata, in favore di persone singole e/o nuclei familiari privi di adeguata soluzione abitativa, nonché per la gestione di situazioni di emergenza abitativa.

L'inserimento nell'elenco non costituisce graduatoria, non attribuisce alcun diritto alla stipula di un contratto di locazione e non determina obblighi di assegnazione a carico dell'Amministrazione comunale.

L'individuazione dell'immobile avverrà sulla base della valutazione della sua adeguatezza rispetto alle esigenze rilevate, tenendo conto, in particolare, dei seguenti elementi:



- composizione e superficie dell'alloggio;
- numero di posti letto e caratteristiche degli spazi disponibili;
- stato di manutenzione e condizioni di abitabilità;
- presenza e livello di arredamento;
- ubicazione e distanza dai principali servizi;
- congruità del canone richiesto rispetto ai criteri stabiliti dal presente avviso;
- disponibilità effettiva dell'immobile nel periodo richiesto.

ART. 6 – PROCEDURA DI INDIVIDUAZIONE E ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO

I Servizi Sociali comunali e/o gli altri uffici o le autorità competenti trasmetteranno all'Ufficio Politiche Sociali una richiesta formale e motivata di individuazione di un alloggio, corredata dalla documentazione necessaria e contenente l'indicazione delle caratteristiche richieste in relazione al progetto da realizzare o alla situazione di emergenza da gestire.

L'Ufficio Politiche Sociali procederà a verificare la disponibilità degli immobili inseriti nell'elenco e a individuare quello maggiormente rispondente alle esigenze rappresentate.

Una volta individuato l'immobile, l'Amministrazione procederà agli adempimenti necessari per la sua eventuale utilizzazione, mediante apposito atto e successiva stipula del contratto di locazione con il soggetto legittimato a concederlo in locazione.

L'attivazione del rapporto contrattuale resta subordinata alla verifica della disponibilità effettiva dell'immobile, del permanere dei requisiti richiesti e della compatibilità delle condizioni contrattuali con le finalità istituzionali dell'intervento.

ART. 7 – CONTROLLI E VERIFICHE

Il Comune di Castelnuovo di Porto si riserva di effettuare controlli e verifiche in ordine al possesso dei requisiti previsti dal presente avviso e alla veridicità delle dichiarazioni rese dai soggetti proponenti.

Le verifiche potranno essere effettuate in fase di istruttoria e formazione dell'elenco, prima della stipula dell'eventuale contratto di locazione e, ove necessario, durante l'esecuzione del rapporto contrattuale.

In caso di accertata carenza dei requisiti, di dichiarazioni non veritiere o di perdita dei requisiti richiesti, l'Amministrazione procederà secondo quanto previsto dalla normativa vigente e dagli atti applicabili, ferma restando ogni ulteriore conseguenza di legge.

ART. 8 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO



COMUNE DI
**CASTELNUOVO
DI PORTO**
(CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE)



Ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241, il Responsabile del procedimento è l'istruttore direttivo Dott.ssa Stefania Alivernini, Responsabile dell'Area V – Politiche Educative, Giovanili e Sociali, come indicato negli atti richiamati, salvo eventuali successive modifiche organizzative.

ART. 9 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali acquisiti nell'ambito della presente procedura saranno trattati dal Comune di Castelnuovo di Porto nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR), del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e successive modificazioni e integrazioni, nonché della restante normativa applicabile in materia di protezione dei dati personali.

Il trattamento sarà effettuato, anche mediante strumenti informatici, esclusivamente per finalità connesse alla gestione della procedura disciplinata dal presente avviso e agli eventuali conseguenti adempimenti amministrativi e contrattuali.

Titolare del trattamento: Comune di Castelnuovo di Porto, Piazza Vittorio Veneto n. 16, PEC: protocollo@pec.comune.castelnuovodiporto.rm.it.

Responsabile della protezione dei dati (RPD/DPO): Management & Consulting S.r.l., PEC: mac-srl@pec.it.

Per ulteriori informazioni sul trattamento dei dati personali si rinvia all'informativa predisposta dall'Ente, ove disponibile.

ART. 10 – DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso si rinvia alle disposizioni regolamentari del Comune di Castelnuovo di Porto e alla normativa regionale e nazionale vigente.

Il Comune si riserva di apportare eventuali modifiche o integrazioni al presente avviso, nel rispetto della normativa applicabile, dandone adeguata pubblicità attraverso i propri canali istituzionali.

Il presente avviso è pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Castelnuovo di Porto ed è aperto senza scadenza.

Castelnuovo di Porto, 9 ottobre 2026

Il Responsabile dell'Area V – Cultura e Sociale



COMUNE DI
**CASTELNUOVO
DI PORTO**
(CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE)



Dott.ssa Oriana Pace