



CONFEDERAZIONE COBAS - **COBAS Pubblico Impiego**

COBAS ROMA COMUNE

Viale Manzoni 55 – 00185 ROMA tel. 0677591926 fax 0677206060 pubblicoimpiego@cobas.it
Contatti: 347 1876628 - e-mail: giannicarravetta@tiscali.it; coordinamento@cobasromacomune.it

ROMA CAPITALE...IN AFFITTO

Roma Capitale gode di un considerevole patrimonio immobiliare composto da 59.422 beni di proprietà. Tra questi beni vi rientrano strade, risorse archeologiche e monumentali, ville e parchi, cimiteri, mercati, edifici scolastici e così via; vi sono anche 43.053 beni di edilizia residenziale (di cui 42.455 sono destinati ad alloggi popolari), 1.789 edifici per usi vari e 598 beni ad uso non residenziale. Da questo ingente patrimonio, ovviamente al netto dell'edilizia popolare o dei beni culturali (per i quali varrebbe un ragionamento a parte), il Comune di Roma riesce a trarre entrate piuttosto scarse a causa della cronica difficoltà ad esigere e riscuotere canoni dai locatari.

D'altra parte, però, l'Amministrazione ha bisogno di molti spazi per ospitare i propri uffici e, non potendo o volendo sfruttare pienamente il proprio patrimonio, si rivolge a grandi società immobiliari per avere in uso un'altrettanto considerevole quantità di stabili in locazione. Mettendo dunque a confronto le due voci – fitti attivi e fitti passivi – emerge un evidente squilibrio tra i 14 milioni riscossi per gli affitti attivi e i 57,2 milioni di euro spesi per affittare da terzi immobili utilizzati per gli uffici comunali e le sedi istituzionali.

Non riuscendo ad assicurare la rendita e l'impiego per scopi produttivi del proprio patrimonio, l'Amministrazione Capitolina, stretta nelle maglie del patto di stabilità e del piano di rientro dal debito, ha recentemente deciso di vendere le proprietà pubbliche e, parallelamente, ha concluso la procedura relativa al faraonico progetto di ricollocazione delle sedi di Roma Capitale, attraverso l'aggiudicazione definitiva alla Astaldi Spa di un "contratto di disponibilità" riguardante la messa a disposizione dei locali per il c.d. Campidoglio 2, a fronte di un corrispettivo a favore del concessionario di € 516.345.381,10, per un periodo complessivo di 25 anni.

Con una memoria di giunta del febbraio 2014, è stato inoltre stimolato l'avvio di un "Progetto di Ente", divenuto poi obiettivo della dirigenza, consistente nella riorganizzazione e razionalizzazione delle sedi degli uffici dell'Amministrazione Capitolina. Tale obiettivo è stato tradotto nel proposito di dismettere le sedi condotte in regime di affitto (passivo), procedendo preliminarmente ad una sorta di ricognizione delle esigenze degli uffici in ordine alle tipologie e alla quantità di locali necessari ed effettivamente disponibili. Fin qui tutto bene. I problemi sono sorti quando, agli obiettivi di riduzione della spesa, sono state anteposte le esigenze di nuovi spazi avanzate da qualche assessore, cui si sono poi sommate una serie di irrazionalità dettate dall'urgenza di raggiungere, in qualunque modo, il traguardo della riorganizzazione degli uffici.

Le dismissioni dei fitti passivi si sono pertanto trasformate in una procedura burocratica piuttosto contorta e opaca, per effetto della quale dall'iniziale esigenza di razionalizzazione si è arrivati, in assenza di una strategia comunicativa efficace e del budget necessario per le costose operazioni di trasloco, a programmare e ordinare convulsamente il trasferimento di varie sedi di uffici, trascurando l'obiettivo principale della chiusura dei rapporti di locazione in regime di fitto passivo

Per fare degli esempi, è stato programmato il cambiamento di sede di una serie di uffici da uno stabile in affitto all'altro (da Via delle Vergini a Largo Loria, da Largo Loria a Via Ostiense, da Viale Pasteur a

Piazza Kennedy, e così via), senza consultare formalmente le società proprietarie degli immobili (Eur Spa, Fresia srl, Milano 90 srl, Valle Giulia srl...) per le eventuali operazioni di ristrutturazione e adeguamento dei locali e non valutando la necessità di regolare preventivamente gli obblighi giuridici derivanti dai contratti di locazione, alcuni dei quali risulterebbero disdetti o in regime di “rinnovo tacito” o in scadenza.

Questa prima tappa del processo di razionalizzazione, a conti fatti, libererebbe una sola sede, quella di Piazza di Siena, che, a dispetto di qualsiasi logica, non rappresenta un fitto passivo ma un immobile rientrante nel patrimonio di Roma Capitale.

In definitiva, nonostante l'enorme patrimonio di cui dispone, Roma sembra essere ostaggio di un'inerzia cronica figlia di un sistema stratificato di relazioni tra poteri, cui si acconcia una classe dirigente approssimativa ed arrogante che finisce per tradurre, anche grazie al pretesto della misurabilità della performance, qualsiasi buon proposito in obiettivi meramente quantitativi, cui evidentemente agganciare la propria retribuzione accessoria (legata al risultato), cresciuta del 445% in dieci anni.

Insomma, tra la possibilità di recuperare il proprio patrimonio, anche riconvertendolo ad un uso pubblico, e la scelta di continuare a dissipare le scarse risorse finanziarie a disposizione per alimentare megaprogetti molto onerosi e forse irrealizzabili (Campidoglio 2) o costosi contratti a vantaggio di grandi società immobiliari, Roma Capitale sembra essere ancora pericolosamente sbilanciata verso il piano inclinato del debito.

Roma 11 giugno 2014



CONFEDERAZIONE COBAS - COBAS Pubblico Impiego

COBAS ROMA COMUNE

Viale Manzoni 55 – 00185 ROMA tel. 0677591926 fax 0677206060 pubblicoimpiego@cobas.it

Contatti: 347 1876628 - e-mail: giannicarravetta@tiscali.it; coordinamento@cobasromacomune.it