



ASP Istituto Romano di San Michele
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Piazzale Antonio Tosti n.4 – 00147 ROMA (RM)
P.I. 06510971002 - C.F. 80112430584
sito: www.irsm.it

*Area Tecnica – Manutenzione-Progettazione-Bandi
di gara e appalti*
Tel: 06/51858218 -208
e-mail: tecnicoprotocollo@irsm.it
pec: irsm.tecnico@irsm.postecert.it

RELAZIONE TECNICA

L'immobile oggetto della presente relazione è costituito dalla palazzina denominata "Ex Cifap", ubicata all'interno del Comprensorio istituzionale dell'Ente. Il fabbricato si sviluppa su una superficie articolata in una pluralità di locali e ambienti, la cui distribuzione planimetrica è riportata nell'elaborato grafico allegato, che costituisce parte integrante della presente relazione.

La superficie catastale complessiva dell'immobile è pari a **1.278,00 mq**. Da tale consistenza deve essere detratta una porzione immobiliare avente una superficie lorda di **45,00 mq**, non disponibile ai fini dell'intervento in quanto attualmente in uso alla Società **Areti** e destinata a cabina elettrica di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica a servizio degli immobili limitrofi.

Per effetto di tale esclusione, la superficie lorda effettivamente disponibile per l'esecuzione delle attività previste dal progetto risulta pari a **1.233,00 mq**.

Costituisce altresì pertinenza dell'immobile un'area cortilizia esterna della superficie di circa **350,00 mq**, funzionalmente connessa al fabbricato e ricompresa nell'ambito dell'intervento progettuale. La consistenza e l'ubicazione dell'area sono rappresentate negli elaborati grafici e nella documentazione fotografica allegati alla presente relazione.

Le consistenze sopra riportate costituiscono il riferimento dimensionale per la definizione delle lavorazioni previste e per la successiva quantificazione degli interventi progettuali.

L'intervento proposto è finalizzato alla riqualificazione funzionale e architettonica dell'immobile per la realizzazione di un hub intergenerazionale, concepito quale spazio polifunzionale destinato a favorire l'incontro, la partecipazione e l'integrazione tra differenti fasce d'età, attraverso attività sociali, culturali, formative e aggregative rivolte alla comunità.

Dalle verifiche preliminari effettuate, il fabbricato presenta condizioni manutentive che rendono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati al recupero funzionale dell'immobile e alla sua rifunionalizzazione in relazione alla nuova destinazione d'uso prevista.

In particolare, si rendono necessari interventi di:

- riqualificazione delle finiture interne ed esterne;
- ripristino degli elementi edilizi deteriorati o ammalorati;
- verifica e, ove necessario, consolidamento delle componenti costruttive;
- adeguamento distributivo degli spazi interni.

Gli interventi saranno orientati alla creazione di ambienti flessibili, inclusivi e multifunzionali, in grado di ospitare attività educative, laboratoriali, ricreative e di socializzazione rivolte a giovani, famiglie, anziani e associazioni del territorio.

Dal punto di vista impiantistico, gli impianti esistenti necessitano di una revisione generale, nonché di interventi di adeguamento e messa a norma ai sensi della normativa vigente.

Le opere previste comprenderanno:

- l'adeguamento degli impianti;
- l'implementazione di soluzioni tecnologiche funzionali alla fruizione collettiva degli spazi.

Gli interventi saranno finalizzati a garantire adeguati livelli di sicurezza, comfort ambientale, sostenibilità ed efficienza gestionale.

La rifunzionalizzazione dell'immobile mira alla realizzazione di uno spazio aperto e inclusivo, capace di promuovere:

- l'integrazione tra generazioni;
- la coesione sociale e territoriale;
- il benessere della comunità;
- la partecipazione attiva dei cittadini;
- la realizzazione di attività socio-culturali e formative.

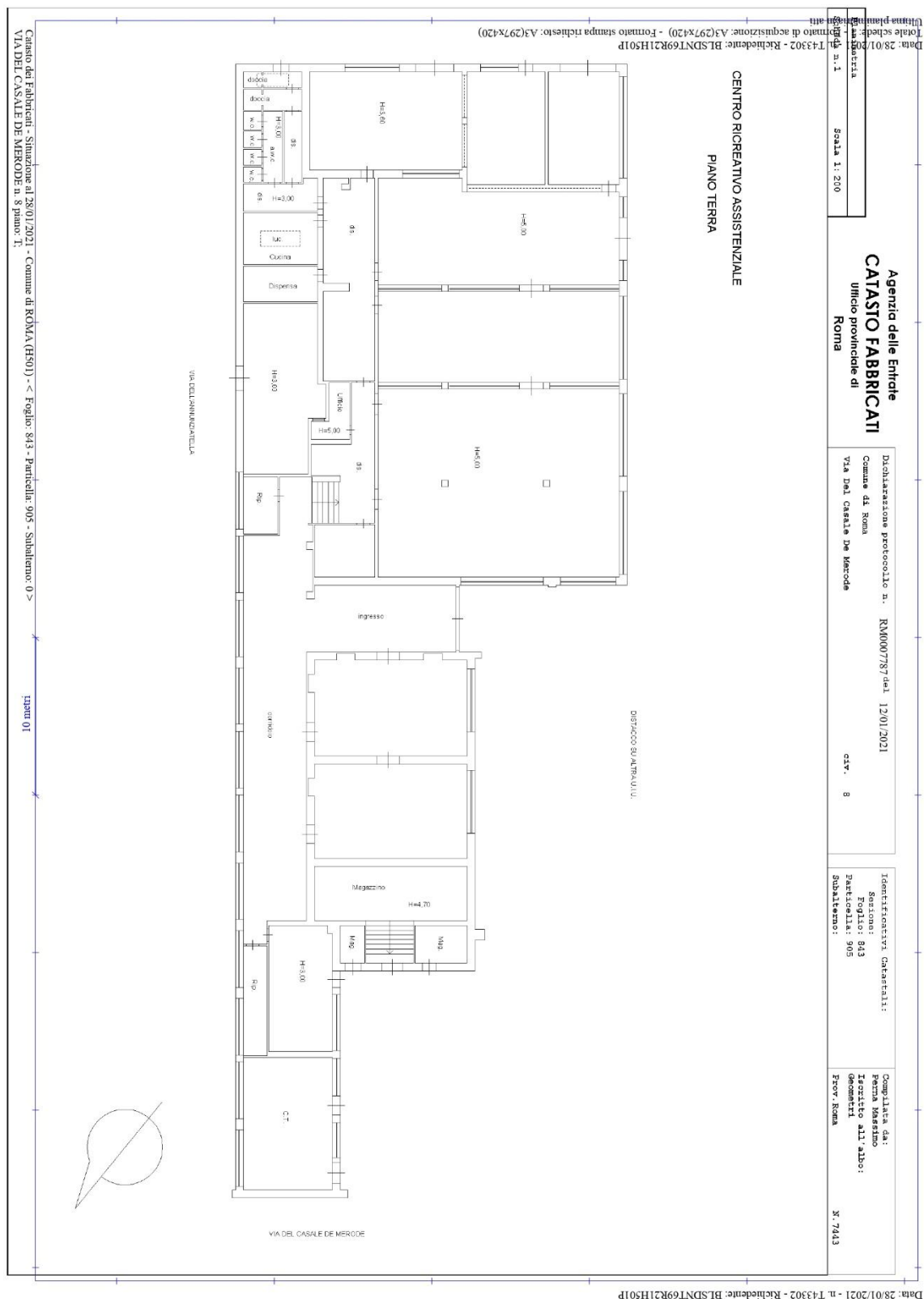
Gli spazi saranno progettati secondo criteri di accessibilità universale, flessibilità d'uso e piena fruibilità, garantendo l'abbattimento delle barriere architettoniche e la possibilità di adattare gli ambienti alle diverse esigenze operative e funzionali.

Completa il compendio immobiliare un'area esterna adiacente al fabbricato, di mq circa 300,00, che potrà essere destinata a pertinenza esclusiva dell'hub intergenerazionale. Tale spazio rappresenta un elemento strategico per l'ampliamento delle attività previste, consentendo la realizzazione di aree dedicate ad attività all'aperto, momenti aggregativi, iniziative sociali e percorsi di inclusione rivolti alla collettività.

L'area potrà essere oggetto di interventi di sistemazione e riqualificazione coerenti con la funzione sociale e aggregativa dell'intero complesso.



-  Immobile Cifap
-  Area esterna



Per quanto il pagamento degli oneri di proprietà, in particolare l'IMU, quantificata nella relazione del Responsabile del Patrimonio in € 18.193,21, si rinvia a quanto comunicato dal consulente tributario nella mail del 22.07.2026, come di seguito sintetizzato: dall'esame della normativa vigente, sembrerebbe che l'immobile possa beneficiare dell'esenzione IMU prevista dall'art. 1, comma 759, lett. g), della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, dall'art. 1, comma 71, della Legge 30 dicembre 2023, n. 213, nonché dall'art. 11, comma 1, lett. g), del Regolamento IMU del

Comune di Roma, approvato con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 109 del 10 settembre 2020.

Con particolare riferimento agli immobili concessi in comodato, l'art. 1, comma 71, della Legge n. 213/2023, quale norma di interpretazione autentica in materia di IMU per gli enti non commerciali, ha precisato che l'immobile può considerarsi, ai fini dell'esenzione, come "posseduto" dal soggetto avente diritto anche quando sia concesso in comodato a un altro ente non commerciale di cui all'art. 73, comma 1, lett. c), del TUIR.

La citata disposizione prevede che l'esenzione continui ad applicarsi qualora ricorrano congiuntamente i seguenti presupposti:

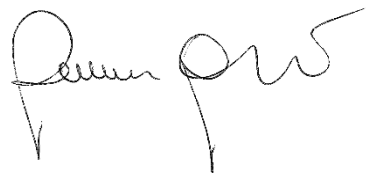
1. sussista un collegamento funzionale o strutturale tra l'ente concedente e l'ente comodatario;
2. l'immobile sia destinato esclusivamente allo svolgimento, da parte del comodatario, di attività agevolate esercitate con modalità non commerciali.

La Legge n. 160/2019 riconosce, inoltre, ai Comuni un margine di autonomia regolamentare, consentendo l'introduzione, nei limiti previsti dalla normativa statale, di ulteriori ipotesi di agevolazione o esenzione, anche con riferimento a immobili concessi in comodato gratuito per finalità istituzionali.

Alla luce del quadro normativo sopra richiamato, sarà opportuno presentare apposita istanza al Comune di Roma Capitale, finalizzata a ottenere un pronunciamento ufficiale in ordine alla spettanza dell'esenzione IMU nel caso di specie, anche in considerazione della disciplina regolamentare comunale vigente.

Il RUP

Arch. Rosanna Galanti

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rosanna Galanti', with a stylized flourish at the end.