

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DEL COMUNE DI ROMA

Consiglio di Amministrazione

APPROVATO DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DELIBERA N. **79** / DE. **18 DIC. 2009**

DELIBERAZIONE

IL SEGRETARIO DEL C.D.A.

*_*_*_*

Struttura proponente: Consiglio di Amministrazione

OGGETTO: utilizzo, a canoni agevolati, degli immobili di proprietà ATER per incentivare le attività di carattere sociale e di interesse della collettività

Il Consiglio di Amministrazione

Premesso che:

La Regione Lazio con l'art. 50 comma 3 ter della Legge 28 dicembre 2006 n. 27, come successivamente modificato dall'art. 67 comma 1 lettera c) della Legge 24 dicembre 2008 n. 31, ha emanato disposizioni volte ad incentivare il radicamento sul territorio di attività di carattere sociale e di interesse della collettività attraverso l'utilizzo a canoni agevolati, degli immobili di proprietà delle ATER, stabilendo il seguente obbligo: *"per i locali extraresidenziali di proprietà delle ATER in locazione alle associazioni senza fini di lucro, ciascuna ATER applica, in relazione alla peculiare finalità sociale perseguita da ciascuna associazione, un canone di importo non inferiore al 20 per cento di quello praticato sul mercato per i locali della stessa tipologia"*;

L'ATER ha nel suo patrimonio immobili non abitativi, per la cui gestione sono state assunti nel tempo dal C.d.A. provvedimenti, raccolti e riordinati in un Disciplinare approvato con atto n. 22 in data 18 luglio 2008;

All'art. 4 del Disciplinare, si dispone che *"la locazione del patrimonio disponibile avviene di regola attraverso procedimenti di asta pubblica al miglior offerente, secondo il mero criterio economico del massimo profitto"*;

All'art. 5 del Disciplinare, si dispone che *"in considerazione delle finalità sociali dell'ATER e del suo ruolo di operatore pubblico, è prevista una riserva non superiore al 20% degli immobili commerciali destinati alla locazione, nel limite della quale il Consiglio di Amministrazione dell'ATER può procedere alla scelta diretta tra i soggetti meritevoli di tutela in base ai principi: a) assenza di fini di lucro; b) rilevanza umana e sociale; c) fini di solidarietà; d) radicamento nelle tradizioni e nella cultura del territorio; e) riferimento ai valori costituzionali; f) rispetto dei principi di democraticità negli obiettivi sociali"*, rinviando la verifica della suddetta percentuale all'esito del censimento patrimoniale ed alla verifica sulla situazione amministrativa dei beni extraresidenziali;

Il censimento patrimoniale è stato completato, ma ad oggi sono ancora in corso le ricostruzioni dei fascicoli, e solo alla conclusione di queste attività sarà possibile determinare in dettaglio la situazione amministrativa come richiesto dal Disciplinare;

La Regione Lazio, al comma 3 quater dell'art. 50 della citata Legge 27/06 dispone anche che *"La Giunta regionale, con propria deliberazione, sentita la commissione consiliare competente, individua i criteri e le modalità in base ai quali le ATER provvedono ad assegnare alle associazioni senza fini di lucro i locali extraresidenziali non utilizzati"*;

In attuazione di quanto stabilito dalla Legge 27/06, la Regione Lazio, con deliberazione della Giunta n. 711 del 25 settembre 2009, pubblicata sul BU n. 43 del 21 novembre 2009, ha disciplinato i *"criteri e modalità per l'assegnazione da parte delle ATER del Lazio, di locali extraresidenziali non utilizzati a favore delle associazioni senza fini di lucro"*;

Con tale deliberazione la Regione ha stabilito i seguenti punti:

- 1) l'oggetto delle assegnazioni, che è costituito da *"immobili di proprietà delle ATER non aventi destinazione abitativa e non utilizzati quali beni strumentali dalle aziende"* e dunque comprendono sia locali che aree;
- 2) le attività che costituiscono titolo di priorità nella scelta delle associazioni, indicate in *"assistenza, integrazione ed inclusione sociale; tutela dei diritti civili; assistenza sanitaria e sociale sanitaria; beneficenza e servizio per le povertà estreme e per l'attuazione del principio di solidarietà; cultura; tutela ambientale e dei beni artistici ed archeologici; istruzione, educazione ed informazione; ricerca scientifica di particolare interesse sociale; educazione alla legalità e lotta alla criminalità organizzata; attività sportive e ricreative"*;
- 3) il campo di applicazione, che riguarda *"associazioni sia con contratto in essere che di nuova assegnazione"*;
- 4) gli obblighi in capo alle associazioni, individuati in: *"perseguire finalità sociali e di interesse pubblico; svolgere le attività sopraindicate; divieto di sublocazione o di utilizzo per attività non previste; trasparenza gestionale; finalità sociale nei confronti di soggetti terzi; obbligo di rendicontazione annuale; locazione solo in locali extraresidenziali strutturalmente adeguati alle esigenze"*
- 5) le modalità da seguire per le nuove assegnazioni, che prevedono la *"formazione e diffusione dell'elenco di immobili da destinare alle associazioni"*;

Con la deliberazione in questione si stabilisce inoltre che *"entro 60 giorni dalla pubblicazione della deliberazione regionale, e prima di avviare le procedure di cui al punto 1, ciascuna ATER delibera i criteri per l'applicazione del canone di importo non inferiore al 20 per cento di quello praticato sul mercato per i locali della stessa tipologia, in relazione alla peculiare finalità sociale perseguita dalle associazioni attraverso lo svolgimento delle attività già indicate nel precedente paragrafo, e la cui presenza sul territorio contribuisce al raggiungimento della più generale finalità di garantire attraverso la qualità degli insediamenti urbani, il diritto stesso all'abitare"*

La Regione Lazio ha previsto all'art. 50, comma 2 della Legge 28 dicembre 2006 n. 27, che il disavanzo di gestione delle ATER derivante degli usi sociali del proprio patrimonio abitativo fosse oggetto di ripiano da parte della Regione stessa, attraverso la sottoscrizione di un apposito Contratto di Servizio;

Il Contratto di Servizio tra ATER Roma e Regione Lazio in attuazione di quanto stabilito dalla Legge sopra citata, è stato sottoscritto in data 27 luglio 2009;

La Regione Lazio, ha previsto successivamente, al comma 2 dell'art. 12 della Legge 11 agosto 2009 n. 21 (*Edilizia residenziale sociale. Prime disposizioni per il diritto all'abitare*), che: *"Nelle aree ad alta tensione abitativa ed in relazione alle fasce di popolazione più esposte al disagio abitativo, la Regione, per le finalità di cui al comma 1, si avvale... delle ATER mediante stipula di contratti di servizio, per la definizione di tutti i rapporti funzionali, prestazionali, economici e finanziari"*, indicando al comma 1 quale finalità per l'appunto quella di *"garantire il diritto all'abitare"*;

Per il combinato disposto di quanto stabilito dalla Legge 21/2009 e dalla deliberazione GR n. 711 dunque, la Regione avrebbe statuito che anche le attività aventi carattere sociale e di interesse della collettività, in quanto concorrenti al raggiungimento della finalità di garantire il diritto all'abitare, per localizzazione all'interno dei tessuti urbani maggiormente degradati, o per le

caratteristiche di servizio al cittadino che esercitano, sono riconducibili all'interno dei contratti di servizio di cui alla Legge 28 dicembre 2006 n. 27;

per tale ragione l'ATER ha predisposto una prima bozza dei criteri per la determinazione dei canoni in attuazione delle decisioni regionali che estenderebbero per analogia delle finalità, l'applicazione del Contratto di Servizio anche ai locali extraresidenziali qualora assegnati alle Associazioni in questione, sottoponendola a tal fine preventivamente al parere dell'Assessore competente;

Con nota prot. 722 del 24 novembre 2009, la Regione ha rilevato il sostanziale allineamento di tale bozza con il dettato regionale, evidenziando anche come: *"la contabilizzazione all'interno del Contratto di Servizio deve però tenere conto sia del dettato della Legge ma anche delle ripetute risposte negative ricevute dai bandi pubblici che mostrano in modo inequivocabile che le cifre ritenute congrue teoricamente non consentono la messa a ricavo dei locali né sul fronte degli affitti né su quello delle vendite"* evidenziando quindi come *"sia possibile ricercare e trovare un opportuno punto di equilibrio all'interno del Contratto di servizio che consenta di rispondere concretamente al dettato della Legge e di aumentare le entrate per l'Ente"*;

Per quanto precede, la Regione dovrà procedere ad adeguare lo schema del Contratto di Servizio oggi in essere al fine di recepire le modifiche conseguenti all'applicazione della Legge 21/2009, fermi restando i principi di "equilibrio" sopra indicati necessari ad una corretta ed equa determinazione dei valori dei disavanzi determinati dagli usi sociali del patrimonio extraresidenziale;

Rilevato che

in attuazione di quanto stabilito dalla Regione con la Legge 27/2006 e con la successiva deliberazione GR n. 711/2009, l'ATER deve procedere a disciplinare l'applicazione dei canoni per le Associazioni nei limiti indicati dalla regione, tenendo a mente e determinando i criteri con l'obiettivo di ricercare il necessario equilibrio tra esigenze sociali e criteri economici, anche alla luce degli esiti delle aste effettuate nell'ultimo biennio dall'ATER, che basandosi su valori "di mercato" meramente teorici, sono andate invece quasi sempre deserte, non consentendo di conseguenza né il raggiungimento del fine economico né il perseguimento degli obiettivi sociali, ed anzi determinando al contrario costi rilevanti e prolungati nel tempo per la gestione dei procedimenti e la vigilanza degli immobili al fine di prevenire occupazioni;

Considerato che

La disciplina dei canoni per le Associazioni aventi le caratteristiche indicate dalla Regione, riguarda sia i contratti in essere che quelli di futura stipulazione, e va ad applicarsi a tutti gli immobili purché aventi destinazione non abitativa e non utilizzati quali beni strumentali dall'ATER;

le decisioni oggetto di provvedimenti sinora assunti dal Consiglio di Amministrazione dell'ATER devono essere aggiornate ed armonizzate al fine di recepire le disposizioni regionali, entro 60 giorni dalla pubblicazione della deliberazione regionale n. 711/711 del 25 settembre 2009, avvenuta sul BU n. 43 del 21 novembre 2009;

l'applicazione del Contratto di Servizio è condizione evidentemente sempre rilevante sotto il profilo economico, ma comunque essenziale in relazione alla attuale situazione finanziaria dell'Ente, ed a tale certezza non può che essere subordinata l'efficacia dei contratti a canone ridotto in favore delle associazioni di cui ai punti precedenti;

la stipula dei suddetti contratti deve pertanto ottenere la preventiva autorizzazione regionale anche in ordine al corretto importo da considerare all'interno del Contratto di Servizio;

Dato atto che il presente provvedimento non ha rilevanza contabile

Si attesta espressamente la regolarità tecnica del presente atto
Il Direttore Generale
(f.to arch. Carlo Maltese)

Si attesta espressamente la regolarità contabile del presente atto
Il Dirigente del Servizio Finanziario
(f.to dott. Paolo Carpenella)

DELIBERA

Di dare mandato al Direttore Generale, per il tramite dei Servizi ed Uffici competenti, di procedere:

- 1) Alla ricognizione di tutti i contratti in essere e delle posizioni ancora irregolari sotto il profilo formale, per gli immobili extraresidenziali non aventi destinazione abitativa e non utilizzati quali beni strumentali, enucleando, sulla base di quanto stabilito dall'art. 2 del Disciplinare approvato dal C.d.A. con atto n. 22 in data 18 luglio 2008:
 - a) quelli riconducibili ad associazioni aventi le caratteristiche rispondenti ai principi indicati negli atti Regionali e riportati in narrativa al presente provvedimento, per i quali applicare i criteri indicati al successivo punto 3);
 - b) quelli riconducibili a caratteristiche proprie della tipologia "commerciale", per i quali applicare i criteri indicati all' art. 4 del Disciplinare;
 - c) quelli riconducibili a caratteristiche proprie della tipologia "non commerciale", per i quali applicare i criteri indicati dal Titolo III del Disciplinare;
- 2) Alla conseguente determinazione della percentuale di immobili extraresidenziali per le Associazioni, rispetto al totale complessivo degli immobili di cui al punto 1, al fine di verificare la percentuale del 20% indicata dal C.d.A. e riportata nel Disciplinare;
- 3) Alla individuazione e proposta al C.d.A. per le proprie decisioni, di un elenco di ulteriori immobili extraresidenziali da destinare alle associazioni in attuazione delle procedure indicate dalla deliberazione GR 711/2009, qualora dalla verifica di cui al punto precedente risultasse non raggiunta la percentuale ivi indicata, ovvero di un nuovo provvedimento, qualora tale percentuale fosse stata al contrario superata;
- 4) Ad applicare, previa autorizzazione regionale di cui al seguente punto 8, ai contratti in essere ed a quelli da stipulare, per le associazioni così come enucleate in attuazione del punto 1 a), i canoni determinati secondo i criteri di seguito riportati:
 - a) determinazione del canone di mercato alla data del 1 gennaio 2010, così come indicato al successivo punto 7);
 - b) abbattimento del canone così individuato, delle seguenti percentuali:
 - 1) 80 % per le Associazioni la cui natura appare costituzionalmente garantita e tutelata;
 - 2) 60 % per le Associazioni la cui natura è formalmente attestata da certificati rilasciati dalle Autorità pubbliche competenti (Ministeri, Prefettura, Regione, ecc.);
 - 3) 40 % per le Associazioni la cui natura non avente scopo di lucro è congiuntamente dimostrata statutariamente ed attraverso espressa attestazione di collaborazione da parte di Organi pubblici o istituzionali;
 - 4) 20% per le Associazioni operanti sotto l'egida di altre Associazioni di cui ai punti precedenti, o la cui attività, ancorché statutariamente non avente scopo di lucro, sia svolta a titolo parzialmente oneroso, ovvero usufruisca di contributi pubblici;
 - c) al canone così rideterminato, sarà applicato un ulteriore abbattimento commisurato all'entità dei lavori svolti o da svolgere con l'obbligo di eseguirli, in misura comunque non superiore al 30 % di tale valore, qualora l'immobile, detenuto con

- titolo valido, non sia "*ab origine*" conforme alla normativa tecnico edilizia prevista per l'uso attuale, e dunque necessari o abbia necessitato di interventi di adeguamento effettuati dal locatario stesso;
- d) per l'applicazione dei canoni così determinati si procederà, per i contratti in essere, alla risoluzione del vecchio contratto con stipula di uno nuovo alle condizioni previste con la presente deliberazione;
 - e) all'applicazione dei canoni così determinati sono ammesse anche le Associazioni di cui al punto 1.a) che pur avendo una posizione formale ancora irregolare, sono tuttavia regolarizzabili secondo quanto stabilito dal Disciplinare;
- 5) A comunicare a tutte le Associazioni di cui al punto 1.a), dell'approvazione dei criteri di cui al presente atto, con la conseguente rideterminazione dei canoni secondo quanto stabilito al precedente punto 4.d);
 - 6) Ad applicare il nuovo canone, in caso di accertata morosità derivante dal rapporto giuridico in essere con le Associazioni di cui al punto 1 a), solo previo accordo che preveda l'estinzione della morosità stessa in base alle norme regolamentari in vigore presso l'ATER. La mancata sottoscrizione dell'accordo da parte dell'Associazione interessata comporterà l'immediato avvio dell'azione legale per il recupero del dovuto ed il rilascio dell'immobile detenuto.
 - 7) Ad applicare il criterio del massimo profitto economico (art. 4 del Disciplinare) agli immobili di cui al punto 1.b), applicando per la determinazione delle stime, parametri quanto più possibile aderenti al principio di una reale possibilità di realizzo del valore stimato, ed indicatori che tengano adeguatamente conto della reale situazione economica del mercato, dello stato degli immobili che delle condizioni dei contesti urbani, particolarmente di quelli degradati e da riqualificare;
 - 8) A comunicare alla Regione Lazio, l'esito delle procedure una volta effettuata la ricognizione di cui ai punti 1) e 2) e 3) per la preventiva autorizzazione all'applicazione del Contratto di Servizio, con successivo riepilogo a consuntivo entro il mese di settembre di ciascun anno, evidenziando alla stessa gli importi in disavanzo determinati dall'attuazione del presente provvedimento, al fine di comprenderli tra gli importi oggetto di ripiano all'interno del Contratto di Servizio.
 - 9) Ad inserire, nei contratti di locazione in questione, apposita clausola che preveda la risoluzione di diritto del rapporto in caso di perdita in capo al conduttore delle condizioni che hanno determinato l'applicazione del canone agevolato.
 - 10) Trasmettere alla Regione Lazio il presente provvedimento per quanto di competenza