



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

DELIBERA COMMISSARIALE

N. 2 DEL 01/04/2011

IL COMMISSARIO

VISTI:

l'art. 18 della legge regionale n. 12 del 1999, al quarto comma, che recita "*ai fini della fissazione del canone di locazione con riferimento alla categoria catastale, agli alloggi regolarmente occupati da legittimi assegnatari in regola con i pagamenti dei canoni e dei servizi si applica il coefficiente previsto per la categoria catastale A4*";

l'art. 18 citato, al medesimo comma, che evidenzia la transitorietà della disposizione sopra richiamata nelle more della ridefinizione della materia a livello statale e regionale ai sensi degli artt. 4, comma 4, della legge 431 del 1998 e 7, comma 3, lett. c, della LR 12 del 1999;

la Deliberazione n. 292 del 16 dicembre 1999 del Consiglio di Amministrazione dell'allora Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Roma, con la quale si era tempestivamente proceduto ad adeguarsi alla disposizione della LR 12 del 1999 in esame (allegato 1);

Prot. n. 20924 del 31/03/2011

Pagine Delibera: 3

Pagine Allegati: 4

OGGETTO:

CRITERI RIDUZIONE CANONE ERP
PER REGOLARITA' CONTABILE
(ART. 18, COMMA 4, LR 12/1999)

RILEVANZA CONTABILE

SI
☐

NO
☒

**VISTO PER CONFORMITÀ
AGLI OBIETTIVI DELL'AREA**

IL DIRETTORE D'AREA

**VISTO
IL DIRETTORE GENERALE**

Si attesta la regolarità tecnico-amministrativa del presente atto

**IL DIRIGENTE DELLA STRUTTURA
PROPONENTE**

SERVIZIO GESTIONE SPECIALE

Avv. Stefania GRASSIA

Roma,

Visto di regolarità contabile attestante
la copertura finanziaria.

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
FINANZIARIO**

Dott. Paolo CARPENELLA

Roma,

la proposta del Servizio Gestione Speciale, prot. 14958, del 04.03.2011, approvata dal Direttore Generale il 16.03.2011 (allegato 2);

PREMESSO:

che la prassi attuale in Azienda è nel senso di corrispondere il beneficio annualmente, cioè sulla verifica della morosità maturata al 31 agosto di ciascun anno per più di due mensilità di canone oltre le quote per i servizi, e di ammettervi anche gli utenti in regolarizzazione per sanatoria; concretamente coloro che risultassero morosi, se già beneficiari del coefficiente in A4 retrocederebbero al coefficiente per la categoria catastale di appartenenza dell'alloggio se diversa, i regolari contabilmente beneficerebbero del coefficiente per la categoria catastale A4 se non già corrispondente alla categoria catastale di appartenenza dell'alloggio;

CONSIDERATO:

che l'interpretazione della norma fornita dal provvedimento del 1999 è stata nel senso:

1. destinatari della disposizione:

che si dovessero comprendere tra i *"legittimi assegnatari in regola con i pagamenti dei canoni e dei servizi"* anche gli utenti occupanti abusivi che abbiano in corso una regolarizzazione contrattuale;

2. regolarità contabile:

che fossero considerati regolari coloro che alla data del 31.8.1999 (evidentemente in corrispondenza con la prima applicazione della disposizione in oggetto) non risultassero morosi per un importo superiore a due mensilità del "canone oltre le quote per i servizi";

3. durata del beneficio:

che la durata del beneficio fosse correlata "al permanere" o "al verificarsi" della situazione di regolarità;

RITENUTO:

che la suddetta interpretazione sia suscettibile delle seguenti osservazioni:

1. destinatari della disposizione:

H l'interpretazione data dal provvedimento è palesemente insostenibile sia in base alla lettera ("alloggi regolarmente occupati", "legittimi assegnatari", "canone di locazione" [e non indennità di occupazione ndr]) che alla *ratio* della disposizione;

2. regolarità contabile:

l'interpretazione è palesemente insostenibile in quanto la regolarità dei pagamenti, requisito per la concessione di un beneficio, deve evidentemente essere assoluta e non può evidentemente applicarsi per analogia una disposizione posta a tutela della morosità sociale o incolpevole;

3. durata del beneficio:

l'interpretazione è accettabile se contestualizzata (il provvedimento era attuativo di una nuova norma, si intendeva dunque comprendere nel beneficio anche gli utenti per i rapporti futuri); è invece del tutto escluso che la concessione del beneficio 'segua' eventuali oscillazioni della condotta dell'utente (per un periodo moroso poi non moroso) che non può proprio in quanto 'oscillante' definirsi 'regolare';

RITENUTO pertanto

che la precedente interpretazione normativa vada rivista anche in considerazione degli attuali strumenti operativi che ne consentono un'applicazione puntuale;

tutto quanto sopra premesso e considerato;

con i poteri conferitigli dal Presidente della Giunta Regionale del Lazio;

SENTITO il Direttore Generale;

SENTITI i Servizi interessati;

DELIBERA

- A. di considerare la narrativa che precede parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- B. di applicare la riduzione del canone di locazione con riferimento alla categoria catastale, di cui all'art. 18, comma 4, della LR 12 1999, come segue:
 - a) destinatari della disposizione sono i soli legittimi conduttori di alloggi ERP, assegnatari dei medesimi ovvero in possesso degli elementi previsti dalla normativa per avere diritto ad una regolarizzazione contrattuale (subentro/ampliamento);
 - b) tali legittimi conduttori devono risultare in regola con il pagamento dei canoni e dei servizi in coerenza con gli obblighi contrattuali, dunque da sempre, pertanto non debitori di interessi di mora nei confronti dell'Azienda;
- C. di demandare al Direttore Generale l'immediata applicazione della presente Delibera;
- D. di ritenere superate le disposizioni della Deliberazione del CdA n° 292 del 1999, in quanto incompatibili con le presenti.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
(Bruno PRESTAGIOVANNI)



APPROVATO DAL CONS. DI AMM.NE

DELIBERA N. 292/ DEL 1 DIC. 1999

**ISTITUTO AUTONOMO SEGRETARIO DEL C.D.A.
PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI ROMA**

OGGETTO: nuovi canoni di locazione degli alloggi di E.R.P. destinati all'assistenza abitativa ex L.R. 12/99.

DELIBERA

Il C.d.A. esaminata la proposta inoltrata in data 14.12.99 prot. n. 5344 dal Dirigente Area Servizi Utenza, tenuto conto che in attesa delle indicazioni da parte della Regione di utili elementi interpretativi per una uniforme ed univoca applicazione della nuova normativa, gli Istituti del Lazio hanno inteso promuovere incontri programmatici per fissare, comunque, criteri di omogenea applicazione;

Premesso

- che con Legge Regionale del 06.08.1999, n.12, pubblicata sul supplemento ordinario n. 1 al B.U.R.L. n. 24 del 30.08.99, sono stati disciplinati i rapporti tra Regione ed Enti gestori di alloggi di E.R.P. nonché le rispettive funzioni amministrative in materia di E.R.P., con l'espressa previsione dell'emanazione, nel termine di 90 gg. dalla pubblicazione della legge di un regolamento ai fini dell'omogeneo esercizio delle funzioni amministrative relative all'assegnazione e gestione degli alloggi stessi.
- che con la sopra citata Legge Regionale n.12/99 è stato previsto all'art.18, relativamente al calcolo del canone di locazione, l'applicazione del coefficiente previsto dalla categoria catastale A/4 per gli assegnatari in regola con il pagamento dei canoni di locazione e dei servizi,
- che tale beneficio deve trovare applicazione con decorrenza 01.09.1999 e deve riguardare gli assegnatari in regola con il pagamento dei canoni e dei servizi, e che il coefficiente catastale da applicare per il calcolo del canone relativo alle caratteristiche dell'alloggio è quello previsto per la categoria catastale A/4 (0,80)

Ritenuto

- che per "assegnatario in regola con il pagamento dei canoni e dei servizi" si intende colui che alla data del 31.08.1999 non risulti moroso per un importo superiore a due mensilità del canone di competenza, abbia stipulato un regolare contratto di locazione od abbia in corso la regolarizzazione contrattuale,
- che l'accertamento della morosità deve avvenire annualmente,
- che l'applicazione di tale beneficio, per gli anni successivi, è condizionata al permanere o al verificarsi di tale situazione di regolarità nel pagamento dei canoni ed accessori, da accertarsi annualmente sulla base delle risultanti contabili alla data del 31 agosto di ogni anno.
- Visto l'art. 20 della Legge Regionale 12/99.
- Considerato che, per quanto attiene il coefficiente relativo allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, il Dirigente dell'Area Manutenzione, Ing. Carlo Rocchi, ha

rilevato come l'imminente termine del 01.01.2000 per la determinazione del canone locativo, impone di mantenere il coefficiente attualmente attribuito, salvo accertamenti da effettuarsi a cura del Servizio Manutenzione a seguito di specifica richiesta dell'assegnatario da presentare su scheda predisposta dal Servizio Manutenzione;

- Sentito il parere favorevole del Direttore Generale

DELIBERA

A) I Servizi provvederanno a determinare i canoni di locazione degli alloggi, di proprietà o in gestione all'Istituto, a partire dal gennaio 2000 e fino alla data di esecutività della deliberazione della Giunta Regionale di cui all'art. 18, comma 1°, Legge Regionale n.12/99, secondo quanto previsto dalla Legge Regionale n.33/87, come modificata dalla Legge Regionale 25/97, e dall'art. 20 della già citata Legge Regionale 12/99 avendo cura di osservare le seguenti prescrizioni :

- 1) con decorrenza dal 01.10.1999, per gli assegnatari in regola con il pagamento dei canoni e dei servizi, il coefficiente catastale da applicare per il calcolo del canone è quello previsto per la categoria catastale A/4 (0,80). A tal fine si intende per "assegnatario in regola con il pagamento dei canoni e dei servizi" quello che alla data del 31.08.1999 non risulta moroso per un importo superiore a due mensilità del canone oltre le quote per servizi.

L'applicazione di tale beneficio per gli anni seguenti è condizionata al permanere o al verificarsi di tale situazione di regolarità nei pagamenti dei canoni ed accessori, da accertare annualmente sulla base delle risultanze contabili alla data del 31.08.

Resta ferma, per gli alloggi di tipologia catastali A/5, l'applicazione del coefficiente relativo (0,50).

- 2) Rilevato l'imminente termine del 01.01.2000 per la determinazione dei canoni locativi, il coefficiente relativo allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, rimane quello attualmente attribuito. Qualora a seguito di specifica richiesta dell'assegnatario, o di periodico aggiornamento dell'inventario del patrimonio abitativo, il Servizio Manutenzione accerti, sulla base di quanto previsto dall'art. 20, comma 1° della L.R. 12/99, l'applicabilità di un diverso coefficiente, il canone sarà rideterminato tenendo conto di questo ultimo elemento, con decorrenza dal 01.01.2000 o dal mese successivo al verificarsi di fatti che abbiano comportato la modifica dello stato di conservazione dell'immobile comunicata dal Servizio Manutenzione.
- 3) Il canone di cui al comma 1°, lettera A) dell'art.39 della L.R. 33/87 e successive modifiche, sarà applicato anche agli assegnatari che risultino totalmente inabili al lavoro e che abbiano un reddito inferiore all'importo di una pensione minima INPS.
- 4) La collocazione nella fascia di reddito inferiore ai sensi dell'art.41, comma 4° L.R. 33/87, come modificato dalla L.R. 25/97 e dalla L.R. 12/99, è disposta dall'Istituto con decorrenza dal 1 gennaio dell'anno successivo in cui è pervenuta la dichiarazione dell'assegnatario e la diminuzione sia tale da modificare la collocazione nella fascia di reddito inferiore.

B) Di autorizzare i Servizi agli adempimenti di competenza.

C) Di trasmettere, per opportuna conoscenza, la presente deliberazione all'Assessorato Urbanistica e Casa della Regione Lazio



AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DEL COMUNE DI ROMA

Area Gestionale
Servizio Gestione speciale

UFFICIO CANONI
Roma, 4 marzo 2011
Prot. n. 14.958

*Si esecuto
con la presente
e in nome e per
con la presente
con la presente
16.3.2011*

Bruno
Acquisire eventuali disposizioni
del Comm. univ. e riferire
10.3.11

AI COMMISSARIO STRAORDINARIO

→ AI DIRETTORE GENERALE

OGGETTO: CANONI. Riduzione canone per regolarità contabile (art. 18, comma 4, LR 12/1999).

Nell'ambito della generale revisione della correttezza della determinazione del canone, abbiamo analizzato la disposizione in oggetto, recepita dall'allora IACP con Deliberazione del CDA n. 292 del 16 dicembre 1999.

LA NORMA

Art. 18 LR 12/1999

(Canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa)

[...]

4. Dalla data di entrata in vigore della presente legge fino alla data di esecutività della deliberazione della Giunta regionale di cui al comma 1 *[di determinazione dei canoni di locazione, mai emanata, ndr]*, ai fini della fissazione del canone di locazione con riferimento alla categoria catastale, agli alloggi regolarmente occupati da legittimi assegnatari in regola con i pagamenti dei canoni e dei servizi si applica il coefficiente previsto per la categoria catastale A4.

LA DELIBERAZIONE ATER DEL 1999

L'interpretazione della norma fornita dal provvedimento del 1999 è stata nel senso:

1. destinatari della disposizione:

che si dovessero comprendere tra i "legittimi assegnatari in regola con i pagamenti dei canoni e dei servizi" anche gli utenti occupanti abusivi che abbiano in corso una regolarizzazione contrattuale

l'interpretazione è palesemente insostenibile sia in base alla lettera ("alloggi regolarmente occupati", "legittimi assegnatari", "canone di locazione" [e non indennità di occupazione ndr]) che alla ratio della disposizione

2. regolarità contabile:

che fossero considerati regolari coloro che alla data del 31.8.1999 (evidentemente in corrispondenza con la prima applicazione della disposizione in oggetto) non risultassero morosi per un importo superiore a due mensilità del "canone oltre le quote per i servizi"

l'interpretazione è palesemente insostenibile in quanto la regolarità dei pagamenti, requisito per la concessione di un beneficio, deve evidentemente essere assoluta e non può evidentemente applicarsi per analogia una disposizione posta a tutela della morosità sociale o incolpevole



AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DEL COMUNE DI ROMA

Area Gestionale
Servizio Gestione speciale

UFFICIO CANONI

3. durata del beneficio:

che la durata del beneficio fosse correlata "al permanere" o "al verificarsi" della situazione di regolarità

l'interpretazione è accettabile se contestualizzata (il provvedimento era attuativo di una nuova norma, si intendeva dunque comprendere nel beneficio anche gli utenti per i rapporti futuri); è invece del tutto escluso che la concessione del beneficio 'segua' eventuali oscillazioni della condotta dell'utente (per un periodo moroso poi non moroso) che non può proprio in quanto 'oscillante' definirsi 'regolare'.

LA PRASSI

La prassi attuale è nel senso di corrispondere il beneficio annualmente, cioè sulla verifica della morosità maturata al 31.08 di ciascun anno per più di due mensilità di canone oltre le quote per i servizi, e di ammettervi anche gli utenti in regolarizzazione per sanatoria*; concretamente coloro che risultassero morosi, se già beneficiari del coefficiente in A4 retrocederebbero al coefficiente per la categoria catastale di appartenenza dell'alloggio se diversa, i regolari contabilmente beneficerebbero del coefficiente per la categoria catastale A4 se non già corrispondente alla categoria catastale di appartenenza dell'alloggio.

* fonte: Servizio Organizzazione e Sistemi

PROPOSTE

Dovrebbe essere emanato un nuovo provvedimento, sostitutivo di quello del 1999, che recepisca la corretta interpretazione della disposizione normativa di cui sopra, attribuendo il beneficio:

1. ai soli assegnatari, titolari di un contratto di locazione
2. che siano sempre stati in regola con il pagamento dei canoni
3. il cui alloggio non sia già in categoria A4

Ne risulterebbe una restrizione della concessione del beneficio, di cui non siamo in grado di valutare gli effetti in quanto non ancora implementata in REF la funzione che consente le simulazioni.

È appena il caso di notare peraltro che, oltre ad essere probabilmente superflua nel contesto normativo una disposizione che alleggerisca ulteriormente il canone di locazione ERP, già molto contenuto, e per di più non tale da costituire un concreto deterrente per la morosità, essa è sostanzialmente iniqua, in quanto è formulata in modo da avvantaggiare maggiormente chi usufruisce di un alloggio migliore (ha uno sconto maggiore chi occupa un alloggio in categoria catastale di livello superiore e nessuno sconto chi è già in A4). La questione andrebbe eventualmente posta alla Regione.

Restiamo a disposizione per chiarimenti.

Saluti

Il Responsabile
Dott. Giulio Valerio

Il Dirigente
Avv. Stefania Grassia