

Determinazione Dirigenziale

NUMERO REPERTORIO QI/389/2020 del 03/03/2020

NUMERO PROTOCOLLO QI/34874/2020 del 03/03/2020

Oggetto: Criteri per l'univoca applicazione delle norme di riferimento vigenti in materia di determinazione del Canone di locazione da valere per gli interventi costruttivi realizzati, su aree ex lege 167/1962, in regime di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971.

IL DIRETTORE

CINZIA ESPOSITO

Responsabile procedimento: Cinzia Esposito

Determinazione Dirigenziale firmata digitalmente da:

CINZIA ESPOSITO

PREMESSO CHE

il corpus normativo dettato in materia di Edilizia Residenziale Pubblica, in cui viene inquadrata anche la legislazione afferente la materia dell'Edilizia Sociale, pur nell'eterogeneità dei diversi interventi previsti e disciplinati, trova fondamento nella necessità di dare una concreta risposta alla domanda abitativa, segnatamente in seno alle fasce di reddito più deboli della popolazione, attuando il diritto all'abitazione, garantito dalla stessa Costituzione, attraverso interventi preordinati a contenere i costi di acquisto ed i canoni di locazione degli immobili, disponendo altresì misure straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio;

nell'ambito della produzione normativa in materia, vanno evidenziate:

- la Legge n. 167/1962, recante "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare", che ha istituito i Programmi per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), da attuarsi mediante specifici Strumenti Urbanistici Attuativi denominati Piani di Zona (P.d.Z.);
- la Legge n. 865/1971, modificativa della Legge n. 167/1962, recante "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica", la quale, all'art.35, dispone:
 - la concessione/cessione del diritto di superficie/proprietà per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali, sulle aree comprese nei sopra richiamati Piani di Zona;
 - la regolamentazione di detta concessione/cessione del diritto di superficie/proprietà mediante sottoscrizione di apposita Convenzione, da stipularsi tra l'Ente concedente ed il concessionario/cessionario;
 - la previsione nella predetta Convenzione, tra l'altro, dei criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita;
- la Legge n. 457/1978, recante "Norme per l'edilizia residenziale", che ha riordinato la materia inerente il settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica, sia per quanto concerne le caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni da realizzare nell'ambito delle aree comprese nei Piani approvati a norma della Legge n. 167/1962, sia per quanto attiene l'indicazione e quantificazione delle risorse finanziarie da utilizzarsi all'uopo, stabilendo, tra l'altro, che le regioni devono provvedere a definire i costi massimi ammissibili per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, nell'ambito dei limiti definiti dal C.E.R.;
- le Leggi n. 203/1991, n. 179/1992, n. 493/1993 e n. 21/2001, che hanno dettato la nuova disciplina dell'intervento pubblico nel settore dell'edilizia residenziale, regolamentando in particolar modo la materia afferente i contributi pubblici da concedersi per gli interventi costruttivi destinati alla locazione;

al fine di dare piena attuazione alla disciplina legislativa sopra richiamata, specificatamente diretta alla regolamentazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata, e nell'ambito delle rispettive competenze:

- lo Stato e la Regione Lazio, hanno emanato apposite disposizioni per la determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata, nonché per gli interventi che, a vario titolo, fruiscono di contributo pubblico;
- l'Ente Locale, nell'attuare i Piani di Zona, si è dotato di propri moduli convenzionali sulla base dei quali sono state sottoscritte le Convenzioni ex art. 35 della Legge 865/1971, tra il Comune di Roma ed i concessionari/cessionari delle aree ricomprese nei predetti Piani di Zona, quali:
 - lo Schema di Convenzione approvato con Deliberazione C.C. n. 980/1973, che disciplinava la concessione del diritto di superficie/cessione del diritto di proprietà;
 - lo Schema di Convenzione approvato con Deliberazione G.M. con i poteri del C.C. n. 3767/1975, che disciplinava la concessione del diritto di superficie;
 - lo Schema di Convenzione approvato con Deliberazione G.M. con i poteri del C.C. n. 4430/1980, che disciplinava la concessione del diritto di superficie, esclusivamente per gli interventi di edilizia agevolata-convenzionata ex lege 457/1978 (I biennio);
 - lo Schema di Convenzione approvato con Deliberazione C.C. n. 1929/1983, che, in via residuale, disciplina la concessione del diritto di superficie, avendo contestualmente revocato la disciplina contenuta negli schemi di convenzione approvati con le Deliberazioni sopra richiamate;
 - lo Schema di Convenzione approvato con Deliberazione C.C. n. 173/2005, che disciplina la concessione del diritto di superficie;
 - lo Schema di Convenzione approvato con Deliberazione C.C. n. 31/2007, che disciplina la cessione del diritto di proprietà;

assurgono a fonte legislativo-regolamentare con specifico riferimento alla normativa di settore volta a disciplinare i regimi locatizi ed i relativi canoni di locazione:

- la Legge n. 865/1971, la quale, all'art.35, prescrive che la Convenzione, da stipularsi tra l'Ente concedente ed il concessionario/cessionario, fissi, tra l'altro, i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché, per quanto riguarda il diritto di proprietà, che vengano osservate le disposizioni di cui all'art. 8 della Legge 10/1977, oggi trasfuso nell'art. 18 del D.P.R. 380/2001, e nella fattispecie che vengano fissati i criteri per *"la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli immobili"*;
- la Deliberazione del C.R.L. n. 860/1980, la quale, in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 8 della Legge 10/1977, prevede all'art. 10 che *"Il canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare e delle relative pertinenze è calcolato in misura percentuale del 3,85 % del prezzo di cessione" stabilito in convenzione " o, se inferiore, a quello corrisposto dal proprietario all'atto dell'acquisto ... e non può comunque superare quello risultante dall'applicazione della Legge 27.07.1978, n. 392, concernete la disciplina delle locazioni di immobili urbani"*;
- la Legge n. 457/1978, la quale, nell'individuare le competenze di pertinenza di ciascun Ente istituzionale, *ratione materiae*, attribuisce al C.E.R. una funzione propulsiva nei confronti del C.I.P.E. per la *"fissazione dei canoni delle abitazioni di edilizia residenziale pubblica"*;
- la Legge n. 179/1992, la quale, all'art. 8, c. 3, prescrive che *"il corrispettivo di godimento da porsi a carico del socio assegnatario di alloggio di cooperativa edilizia ovvero il canone di locazione sono determinati, ai sensi dell'art. 26 della legge 27 luglio 1978, n. 392, ..., in base al Piano Finanziario relativo ai costi dell'intervento costruttivo da realizzare sull'area concessa dal comune o stabiliti nella convenzione. Fino al trasferimento delle relative competenze alle regioni, il corrispettivo di godimento ed il canone di locazione sono comunque determinati nel rispetto dei criteri stabiliti dal C.E.R. ai fini della definizione del valore dei contributi di cui all'art. 6 " della medesima legge;*
- la Delibera CER 4.11.1993, la quale, al punto 5, enuncia un principio di carattere generale quando sottolinea che *"Definiti i criteri generali per la determinazione e revisione del prezzo di cessione, gli stessi rappresenteranno il punto di riferimento per i criteri generali per la determinazione dei canoni di locazione e dei corrispettivi di godimento, per i quali deve essere determinata unicamente la percentuale da applicare al prezzo di convenzione in vigore alla data di decorrenza della locazione, alle revisioni biennali del prezzo convenzionato corrisponderà l'automatica revisione del canone o del corrispettivo convenzionato"*, precisando ulteriormente che il valore massimo di detti canoni/corrispettivi è comunque rappresentato da quello indicato nella Convenzione comunale e fissando la percentuale massima da applicare nella misura del 4,2% del prezzo di cessione convenzionale;
- il D.M. 5.08.1994, il quale, in attuazione della Legge 179/1992, nell'articolato afferente i contributi pubblici da concedersi per gli interventi costruttivi destinati alla locazione, a seconda della tipologia di finanziamento, stabilisce che, il canone di locazione da applicare ai fruitori degli alloggi di edilizia agevolata, oltre a non dover superare il 4,5% del prezzo di cessione, va determinato anche in funzione delle fasce reddituali, così come indicate nel medesimo provvedimento ministeriale;
- la Deliberazione G.R.L. n. 2036/2000, la quale, in attuazione della Legge 179/1992, della Legge 493/1993 e del D.M. 5.08.1994, al punto 5) del relativo Bando di concorso per l'assegnazione di finanziamenti regionali per la costruzione di alloggi da cedere in locazione stabilisce che *"Il canone annuo di locazione o il corrispettivo annuo di godimento dell'alloggio, determinati in base al piano finanziario di cui all'art. 8, comma 3, della Legge 17.02.1992, n. 179, non possono risultare superiori al 4,5% del prezzo di cessione stabilito in convenzione, anche applicando la riduzione proposta di cui al successivo punto A.2 lettera d)"* che attribuisce uno specifico punteggio in base all'offerta percentuale del canone di locazione proposta dai soggetti partecipanti al Bando stesso;
- la Deliberazione G.R.L. n. 710/2005, la quale, impartisce direttive ed indirizzi per l'attuazione dei programmi edilizi di cui alla Deliberazione G.R.L. n. 2036/2000, individuando, al punto 7., il *"valore massimo del canone o del corrispettivo annuo in percentuale (%) del prezzo convenzionale e/o di cessione pari 4,5% o nella diversa misura indicata dall'operatore nella domanda di partecipazione al bando per l'ottenimento dei contributi"*;
- la Legge n. 21/2001, la quale, al fine di avviare a soluzione le condizioni di disagio abitativo, all'art. 3, c. 1, prevede che il Ministero dei Lavori Pubblici (oggi Ministero delle infrastrutture e dei trasporti) promuova un programma sperimentale di edilizia residenziale *"finalizzato ad incrementare l'offerta di alloggi da destinare permanentemente alla locazione a canone convenzionato di cui all'art. 2, c. 3 della Legge 431/1998, o da assegnare alle condizioni determinate in base alle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica, prioritariamente per rispondere alle esigenze abitative di categorie sociali deboli e di nuclei familiari soggetti a provvedimenti esecutivi di sfratto"*;
- il D.M n. 2523/2001, in attuazione della Legge n. 21/2001, promuove il programma sperimentale di edilizia

residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto", finalizzato alla realizzazione di alloggi da concedere in locazione permanente o comunque per un periodo non inferiore ad otto anni, prioritariamente a categorie sociali deboli ed a nuclei familiari soggetti a provvedimenti esecutivi di sfratto ed all'art. 5, specifica che il canone di locazione non deve essere superiore a quello concertato di cui all'art. 2, c. 3 della Legge 431/1998;

▫ la Deliberazione G.R.L. n. 527/2003, la quale, in attuazione della Legge 21/2001 e del D.M. n. 2523/2001, al punto 5.4.2. del relativo Bando di concorso per la realizzazione di alloggi da concedere in locazione a canone convenzionato, stabilisce che il canone di locazione non deve essere superiore a quello concertato di cui all'art. 2, c. 3 della Legge 431/1998;

▫ la Deliberazione G.R.L. n. 489/2006, la quale, impartisce direttive ed indirizzi per l'attuazione dei programmi edilizi di cui alla Deliberazione G.R.L. n. 527/2003, stabilendo, all'art. 7, che il canone di locazione non deve essere superiore a quello concertato di cui all'art. 2, c. 3 della Legge 431/1998, e fornendo, all'art. 8 "alcuni indirizzi" che i Comuni devono tenere in considerazione nel determinare il contenuto delle Convenzioni, più specificamente, alla lett. b) che i canoni di locazione devono "essere determinati secondo i valori indicati negli accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini ai sensi dell'art. 2 comma 3° della Legge 9.12.1998 n. 431";

con specifico riferimento alla disciplina delle locazioni degli immobili urbani ad uso abitativo:

▫ la Legge n. 392/1978, cd. "Legge sull'equo canone", la quale stabiliva:

- all'art. 12, che il canone degli immobili ad uso abitativo non poteva superare il 3,85% del valore locativo (dato dal prodotto della superficie convenzionale dell'immobile per il costo unitario di realizzazione del medesimo, determinato quest'ultimo moltiplicando il costo base per i coefficienti correttivi, indicati dalla medesima legge) dell'immobile locato;

- all'art. 26, lett. c), che le disposizioni del Capo I, e tra esse il predetto art. 12, non si applicassero alle locazioni afferenti gli alloggi soggetti alla disciplina dell'edilizia convenzionata;

▫ la Legge 431/1998, abrogativa della Legge n. 392/1978 limitatamente alle locazioni degli immobili urbani ad uso abitativo, la quale stabilisce:

- all'art. 2, c. 3, che il valore del canone di locazione possa essere fissato sulla base di appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, che provvedono alla definizione di contratti-tipo;

- all'art. 1, c. 2, lett. b), che le relative disposizioni non si applicano agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai quali va applicata la relativa normativa vigente, statale e regionale.

CONSIDERATO CHE

la disciplina legislativa-regolamentare sopra descritta viene richiamata nell'ambito dei moduli convenzionali di cui l'Ente Locale, che si è, nel tempo, dotato per l'espletamento della propria attività negoziale, ex art. 35 della Legge 865/1971, ed in particolare per quanto riguarda i regimi locatizi:

▫ lo Schema di Convenzione approvato con Deliberazione C.C. n. 980/1973, all'art. 1, lett. B), stabiliva che il canone di locazione non poteva essere determinato in misura superiore al 3,50% del prezzo dell'immobile, così come determinato ai fini della cessione;

▫ lo Schema di Convenzione approvato con Deliberazione G.M. con i poteri del C.C. n. 3767/1975, all'art. 14 lett. B), stabiliva che il canone di locazione doveva essere determinato in base agli indici periodicamente fissati dal comune in percentuale del valore desunto dai prezzi stabiliti per la cessione degli alloggi;

▫ lo Schema di Convenzione approvato con Deliberazione G.M. con i poteri del C.C. n. 4430/1980, all'art. 1, lett. B), stabiliva che per la determinazione del canone di locazione doveva farsi espresso rinvio alla Legge n. 392/1978, e che il canone non doveva risultare superiore a quello determinato ai sensi della medesima Legge, avendo a riferimento, per quanto attiene al costo base di realizzazione, il prezzo massimo di cessione degli alloggi;

▫ lo Schema di Convenzione approvato con Deliberazione C.C. n. 1929/1983, all'art. 14, stabilisce che per la determinazione del canone di locazione si deve fare espresso rinvio alla Legge n. 392/1978 ed eventuali successivi adeguamenti e modifiche;

▫ gli Schemi di Convenzione approvati con Deliberazione C.C. n. 173/2005 e Deliberazione C.C. n. 31/2007, all'art. 12 del rispettivo Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e condizioni, quale parte integrante e sostanziale dei

medesimi Schemi, stabiliscono che *"in attuazione dell'art. 18 comma 1 lettera c) del D.P.R. 6.06.2001 n. 380 (...) - fermi restando i principi ed i criteri di cui alla Legge 431/1998, alle norme a quest'ultima collegate o richiamate ed ad eventuali successivi adeguamenti e modifiche - il canone annuo di locazione (o comunque il corrispettivo annuo di godimento degli alloggi) non può risultare superiore a quanto previsto nella normativa di riferimento sopra indicata"* ed ancora che *"in caso di intervento consequenziale a partecipazione a bandi regionali, dovrà farsi riferimento alle norme ed ai provvedimenti riguardanti i programmi medesimi"*;

la materia delle locazioni di immobili ad uso abitativo è stata oggetto di numerosi interventi normativi finalizzati all'avvio di un processo di liberalizzazione dei contratti di locazione, nella fattispecie, si evidenzia che la normativa nazionale contenuta nelle disposizioni codicistiche, è stata integrata:

- dalla Legge n. 392/1978 che, seppur improntata ad un graduale ritorno alla libera contrattazione rispetto alla legislazione vincolistica previgente, prevedeva una disciplina fortemente limitativa dell'autonomia delle parti, dal momento che stabiliva, per gli immobili adibiti ad uso abitativo, criteri legalmente prefissati per la determinazione del canone di locazione;
- successivamente, dalla Legge n. 359/1992 c.d. Legge dei "patti in deroga", che a seguito del sopra richiamato processo di liberalizzazione delle locazioni ad uso abitativo, ha escluso i criteri di predeterminazione legale del canone, per gli immobili ultimati successivamente all'entrata in vigore della nuova normativa, e ha previsto, invece, per quelli preesistenti, la facoltà delle parti di derogare all'equo canone, con la stipula dei c.d. accordi in deroga;
- dalla Legge n. 431/1998, con la quale è stata conseguita un'effettiva liberalizzazione, poichè intervenuta abrogando la preesistente disciplina legale di predeterminazione dei canoni di locazione ed introducendo due forme alternative di contratto, rimesse alla libera disponibilità delle parti, il contratto a c.d. "canone libero" di cui all'art. 2, comma 1 (canone di locazione liberamente stabilito dalle parti, ma con durata minima del contratto di otto anni (4+4), salvo disdetta nei casi espressamente previsti dalla legge) ed il contratto a c.d. "canone concordato" al successivo comma 3, che prevede la possibilità di applicare un canone convenzionato secondo lo schema di contratti-tipo definiti da appositi accordi stipulati, in sede locale, tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini (la minore libertà nella determinazione del canone viene compensata dalla durata più breve del rapporto di locazione (3 anni + 2));
- dall'Accordo Territoriale sottoscritto in data 28.01.2004, in attuazione della Legge n. 431/1998 e del D.M. del 30.12.2002, e dall'ulteriore Accordo siglato tra le parti sociali in data 20.03.2014, con i quali sono stati stabiliti valori minimi e massimi per diverse fasce di oscillazione del canone di locazione, all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'unità immobiliare, viene definito dalle parti il canone di locazione per i singoli contratti tenendo conto, anche, delle effettive capacità reddituali di ciascun nucleo familiare;

tenuto conto che:

- per la determinazione del canone di locazione, nei predetti Schemi di Convenzione, si fa riferimento inizialmente, a far data dal 1973, all'applicazione di una percentuale sul prezzo di cessione, e successivamente si fa espresso rinvio, a far data dal 1980, alla Legge n. 392/1978 e, a far data dal 2005, alla Legge n. 431/1998, oltre che all'art. 18 del D.P.R. 380/2001, con la precisazione che detto canone "non può risultare superiore a quanto previsto nella normativa di riferimento";
- le Leggi n. 392/1978 e n. 431/1998, come nelle medesime espressamente disposto, non sono applicabili all'edilizia convenzionata, e più specificamente all'edilizia residenziale pubblica, alle quali va applicata la relativa normativa vigente, statale e regionale;
- il rinvio alle predette disposizioni normative, negli Schemi di Convenzione, è scaturito dalla mancata definizione degli indici che il comune avrebbe dovuto periodicamente fissare in percentuale del valore desunto dai prezzi stabiliti per la cessione degli alloggi, dalla carenza di altre fonti normative o regolamentari disciplinanti la materia in questione, dalla dichiarata illegittimità costituzionale (C.Cost. n. 155 del 11.02.1988) della sopra richiamata inapplicabilità di dette disposizioni normative all'edilizia convenzionata, e più specificamente all'edilizia residenziale pubblica, nella parte in cui non si è disposto che il canone di locazione degli immobili realizzati in regime di edilizia convenzionata e più specificamente di edilizia residenziale pubblica, non doveva comunque superare il canone risultante dall'applicazione delle norme disciplinanti le locazioni degli immobili urbani ad uso abitativo;

più in particolare, che a seguito delle segnalazioni pervenute all'Amministrazione Capitolina da parte dei cittadini fruitori finali degli alloggi de quibus, i quali lamentavano di corrispondere canoni a volte addirittura superiori a quelli del libero mercato, gli Uffici hanno avviato una puntuale attività di verifica dalla quale sono emerse le seguenti criticità:

- l'applicazione della disciplina di cui alle Leggi n. 392/1978 e n. 431/1998, è avvenuta senza tenere in considerazione la peculiarità, ovvero la finalità pubblicistica su cui la stessa andava ad impattare, dal momento che, gli interventi

realizzati in regime di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata, su aree ex lege 167/1962, sia con sia senza finanziamento pubblico, sono sempre subordinati alla stipula di apposita Convenzione ex art. 35 della Legge 865/1971, allo scopo di preservarne le finalità sociali, che si sostanziano, precipuamente, nella necessità di dare una concreta risposta alla domanda abitativa, segnatamente in seno alle fasce di reddito più deboli della popolazione, attuando il diritto all'abitazione, garantito dalla stessa Costituzione, attraverso interventi preordinati a contenere i costi di acquisto ed i canoni di locazione degli immobili, disponendo altresì misure straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio;

- la predetta finalità pubblicistica imponeva, così come peraltro previsto nei moduli convenzionali, che venisse operato un confronto tra il canone afferente gli alloggi realizzati in regime di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata, e quello calcolato sulla base dei criteri afferenti il mercato delle locazioni ad uso abitativo, e precisamente che venisse operato un confronto tra il canone di locazione determinato convenzionalmente in percentuale rispetto ai corrispettivi di cessione degli alloggi e quello derivante dall'applicazione dei criteri e dei parametri fissati nelle norme disciplinanti le locazioni degli immobili urbani ad uso abitativo, dovendo risultare il primo inferiore al secondo, in modo che non si verificasse ciò che invece hanno lamentato i cittadini fruitori finali degli alloggi in questione;
- la determinazione dei canoni di locazione, pertanto, non è stata effettuata in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli immobili, come prescritto dal D.P.R. 380/2001, operando il dovuto raffronto con i canoni scaturenti dall'applicazione della disciplina di cui alle Leggi n. 392/1978 e n. 431/1998, al fine di verificare il non superamento di questi ultimi, ma ci si è avvalsi esclusivamente della procedura indicata per la determinazione dei canoni concordati, basata su criteri e parametri fissati negli Accordi Territoriali vigenti, prevalentemente diretti a regolamentare il settore delle locazioni degli immobili urbani ad uso abitativo;
- inoltre, l'applicazione della procedura prevista nei predetti Accordi Territoriali, secondo cui il canone di locazione va definito dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le diverse fasce di oscillazione, tenendo conto, anche, delle effettive capacità reddituali di ciascun nucleo familiare, ha comportato, soventemente, la definizione di canoni di locazione che si attestano sui valori massimi delle predette fasce di riferimento;
- infine, la determinazione dei canoni di locazione cosiddetti concordati, viene effettuata facendo riferimento ad una superficie convenzionale dell'alloggio calcolata sulla base di criteri e parametri differenti rispetto a quelli utilizzati, ai sensi delle pattuizioni convenzionali, per determinare i corrispettivi massimi di cessione, ne deriva che per il medesimo alloggio ci sono due differenti valori riferibili alla superficie convenzionale;

la situazione sopra descritta ha determinato l'incoerente applicazione della normativa all'epoca vigente in materia, con conseguente sviamento della finalità pubblica sottesa agli interventi realizzati in regime di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata, ex art. 35 della Legge 865/1971, ricadendo sulla corretta espressione dell'azione amministrativa, ed incidendo sulle posizioni giuridiche dei cittadini fruitori finali degli alloggi, conducendoli a portare all'attenzione non solo dell'Amministrazione Capitolina, ma anche dell'Autorità Giudiziaria e degli altri Enti competenti (Stato e Regione), le criticità per lo più afferenti ad una non corretta determinazione dei canoni di locazione;

pertanto, si è resa necessaria una complessiva azione di riordino applicativo in combinato disposto delle plurime norme di riferimento vigenti in materia di determinazione del Canone di locazione, da valere per gli interventi costruttivi realizzati, su aree ex lege 167/1962, al fine di ricondurle nel corretto alveo dei regimi locatizi afferenti l'Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971, sia laddove trattasi di interventi costruttivi, o a c.d. credito ordinario, senza, cioè, alcun finanziamento pubblico, oppure a c.d. credito agevolato, e quindi, assistito dalla erogazione di un contributo pubblico.

Dato atto che occorre:

- preservare le finalità sociali degli interventi realizzati in regime di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata, su aree ex lege 167/1962, anche mediante il calmieramento dei canoni di locazione, per assicurare maggiore equità di trattamento a favore dei fruitori finali degli alloggi;
- pervenire all'applicazione corretta, univoca e trasparente della disciplina normativa all'epoca vigente in materia di determinazione del canone di locazione degli alloggi de quibus, mediante l'individuazione di opportune disposizioni volte ad oggettivizzare la modalità di applicazione dei criteri già stabiliti nelle norme sopra richiamate, a garanzia e salvaguardia dell'azione stessa dell'Amministrazione.

Ritenuto che, la conforme determinazione dei canoni di locazione degli alloggi in questione rispetto a quanto prescritto dalla specifica disciplina normativa all'epoca vigente, imponga il rispetto di quanto disposto in particolare :

- dall'art. 35 della Legge n. 865/1971, che prevede la fissazione, nella Convenzione da stipularsi tra l'Ente concedente ed il concessionario/cessionario, tra l'altro, dei criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione;
- dall'art. 18 del D.P.R. 380/2001, che prevede, in ambito convenzionale, "la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli immobili";
- dalla Delibera CER 4.11.1993, che, fornendo indirizzi metodologici ai fini dell'applicazione della Legge n. 179/1992, enuncia un principio di carattere generale ancorando la determinazione dei canoni di locazione e dei corrispettivi di godimento "unicamente" alla percentuale da applicare al prezzo stabilito nelle pattuizioni convenzionali, e fissando la percentuale massima da applicare nella misura del 4,2% del prezzo di cessione convenzionale;
- dal D.M. 5.08.1994, attuativo della Legge 179/1992, che fissa la percentuale massima da applicare nella misura del 4,5% del prezzo di cessione convenzionale da determinarsi, avuto riguardo alle singole leggi di finanziamento, anche in funzione delle fasce di reddito;

Visti:

- il D. Lgs n. 267/2000;
- l'art. 34 dello Statuto del Comune di Roma;
- la Legge 167/1962;
- la Legge 865/1971;
- la Legge 457/1978;
- la Legge 392/1978;
- la Legge 179/1992;
- la Legge 431/1998;
- il D.P.R. 6.06.2001 n. 380;
- la Delibera C.E.R. (Comitato per l'Edilizia Residenziale) 4.11.1993;
- il D.M. 5.08.1994 e la Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 16.01.1995 n. 28;
- le Deliberazioni C.C. n. 173/2005 e n. 31/2007;

DETERMINA

per tutto quanto sopra premesso:

di approvare, per la conforme determinazione dei canoni di locazione e dei corrispettivi di godimento degli alloggi realizzati, su aree ex lege 167/1962, in regime di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata, ex art. 35 della Legge 865/1971, le seguenti disposizioni volte ad oggettivizzare la modalità di applicazione dei criteri già stabiliti nella disciplina legislativa e regolamentare all'epoca vigente in materia, e ferme restando le norme convenzionali e pattizie proprie di ciascun intervento costruttivo, nonché le vigenti disposizioni riguardanti la locazione degli immobili urbani ad uso abitativo per la disciplina del rapporto di locazione:

▫ il canone annuo di locazione od il corrispettivo annuo di godimento degli alloggi, in ogni caso ed indipendentemente dalla tipologia dell'intervento, sia che si tratti di intervento costruttivo realizzato in regime di concessione del diritto di superficie o di cessione del diritto di proprietà, sia che si tratti di intervento costruttivo realizzato a credito ordinario od a credito agevolato, non potrà risultare superiore al 4,5%:

- del corrispettivo massimo di cessione determinato ed approvato secondo i criteri stabiliti nelle pattuizioni convenzionali, come indicato nella relativa Tabella Riepilogativa;

- oppure se inferiore al corrispettivo massimo di cessione indicato nella Tabella Riepilogativa, di quello corrisposto dall'acquirente/socio all'atto di acquisto/cessione/trasferimento;

▫ in caso di intervento realizzato in attuazione di uno specifico programma di finanziamento pubblico, la predetta percentuale sarà quella indicata dall'operatore nella domanda di partecipazione al bando per l'ottenimento del contributo, ma comunque non dovrà essere superiore al 4,5%:

- del corrispettivo massimo di cessione determinato ed approvato secondo i criteri stabiliti nelle pattuizioni convenzionali come indicato nella relativa Tabella Riepilogativa;

- oppure se inferiore al corrispettivo massimo di cessione indicato nella Tabella Riepilogativa, di quello corrisposto dall'acquirente/socio all'atto di acquisto/cessione/trasferimento;

▫ il canone annuo di locazione o il corrispettivo annuo di godimento degli alloggi, come sopra determinato non dovrà, inoltre, risultare superiore a quello derivante dall'applicazione dei criteri e dei parametri fissati nelle norme disciplinanti le locazioni degli immobili urbani ad uso abitativo, dovendosi comunque applicare, data la finalità pubblicistica sottesa all'Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata, ex art. 35 della Legge 865/1971, il canone di locazione o il corrispettivo di godimento maggiormente favorevole (più basso) al fruitore finale del bene;

▫ il canone annuo di locazione o il corrispettivo annuo di godimento degli alloggi, data la finalità sociale oltre che pubblicistica sottesa all'Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata, ex art. 35 della Legge 865/1971, potrà essere comunque pattuito, dalle parti, in misura inferiore a quella risultante dall'applicazione delle disposizioni di cui al presente provvedimento;

di dare atto che il presente provvedimento è pubblicato all'Albo Pretorio On-line di Roma Capitale;

di informare che, ai sensi dell'art. 3 c. 4 della Legge 241/1990 e ss.mm.ii., avverso il presente provvedimento, è ammesso ricorso al TAR entro 60 giorni dalla notifica o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro il termine di 120 giorni.

**IL DIRETTORE
CINZIA ESPOSITO**

Elenco Allegati

DESCRIZIONE
Nessun allegato presente per la richiesta.