



ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE ROMA CAPITALE
Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza
Legge 17/07/1890 n. 6972 – D.G.R. 02/11/2012 n. 527
00161 ROMA - Via Giuseppe Antonio Guattani, 17

ESTRATTO

DAL VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il giorno 7 del mese di maggio dell'anno 2015 in seduta ordinaria come da convocazione n. 6 del 4 maggio 2015 si riunisce il Consiglio di Amministrazione dell'Ente nominato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00008 dell'8 febbraio 2013, pubblicato sul BUR n. 14 del 14 febbraio 2013, così composto:

		PRESENTE	ASSENTE
Massimiliano MONNANNI	Presidente	X	
Giovanni DEL PRETE	Vice Presidente	X	
Mauro CATENACCI	Consigliere		==
Simone MASSIMILLA	Consigliere	X	
Antonino MOLINARO	Consigliere	X	

con il seguente voto:

	FAVOREVOLE	CONTRARIO	ASTENUTO
Massimiliano MONNANNI	X		
Giovanni DEL PRETE	X		
Mauro CATENACCI	==	==	==
Simone MASSIMILLA	X		
Antonino MOLINARO	X		

Assistito, in qualità di segretario verbalizzante, dal Responsabile del Settore AA.GG., ha adottato la seguente

DELIBERAZIONE N. 30 DEL 7 MAGGIO 2015

APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO RECANTE CRITERI E MODALITA' DI CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEGLI IRAS DA ADIBIRE A SERVIZI SOCIO-EDUCATIVI-ASSISTENZIALI

VISTO lo Statuto dell'Ente approvato con D.G.R. 527 del 2 novembre 2012;

VISTO il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00008 dell'8 febbraio 2013, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 14 del 14 febbraio 2013, con il quale è stato



nominato il Consiglio di Amministrazione designato con Ordinanza del Sindaco di Roma, n. 259 del 28 novembre 2012, formalmente insediatosi in data 18 febbraio 2013;

PREMESSO :

- che l'Ente annovera nell'ambito del proprio patrimonio immobiliare anche alcuni compendi agricoli, in parte già adibiti ad uso socio-assistenziale da parte dell'ex Agenzia per le Tossicodipendenze del Comune di Roma e in parte provenienti da pregresse e pluriennali situazioni di occupazione abusiva e in stato di forte degrado;
- che a seguito della riammissione in possesso di tali immobili l'Amministrazione, in attuazione di quanto previsto dal vigente Regolamento dell'Ente per la locazione di immobili ha provveduto ad esperire le apposite procedure di evidenza pubbliche volte all'individuazione di nuovi conduttori, sulla base dei valori locativi stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- che tali procedure, nonostante siano state ripetute più volte e con ogni opportuna pubblicizzazione, a causa della ben nota e persistente situazione di crisi del mercato immobiliare, non hanno dato alcun esito, talché perdura tuttora una situazione di inutilizzo dei medesimi;
- che tale situazione, indipendente dalla volontà dell'Ente, comporta da un lato un crescente rischio di occupazione abusiva, cui si unisce dall'altro un potenziale degrado delle strutture, con conseguenti futuri oneri finanziari in capo all'Ente proprietario per eventuali interventi manutentivi, a fronte dell'assenza di qualsivoglia rendita locativa e degli oneri comunque previsti dalla normativa vigente per imposte e tasse;

ATTESO che gli IRAS, secondo quanto previsto dalla propria programmazione, hanno già provveduto, nei limiti delle risorse disponibili in bilancio, a valorizzare e recuperare una parte cospicua del proprio patrimonio immobiliare, prevedendo in particolare, nell'arco del biennio 2013-2015, l'adeguamento della sede denominata "ex Conservatorio di S. Eufemia" in "Centro Polifunzionale per la Terza Età", già realizzato, e quello, in fase di avanzata definizione, del compendio agricolo denominato "Le Grotte", in "Centro Polifunzionale per l'Infanzia e la Famiglia", avvalendosi in questo ultimo caso di apposito finanziamento regionale a seguito della partecipazione ad apposito avviso pubblico di cui alla DGR 528 dell'11 novembre 2011;

CONSTATATO che, sulla base delle risorse effettivamente disponibili nel Bilancio e della attuale dotazione di risorse afferenti al fondo patrimoniale, non risulta sostenibile una ulteriore



programmazione con risorse proprie dell'Ente di ulteriori interventi di adeguamento e manutenzione straordinaria di altre strutture annoverate nel patrimonio immobiliare dell'Ente;

CONSIDERATO altresì che gli IRAS, in attuazione di quanto previsto dalla l.r. 38/1996, all'atto della restituzione da parte dell'ex Agenzia comunale per le tossicodipendenze, dei complessi agricoli siti in Via Castel di Leva 406 e 416, hanno formalmente notificato con nota prot. 2249 del 1 ottobre 2014 alla Regione Lazio la disponibilità delle predette strutture ai fini dell'attivazione di servizi socio-educativi-assistenziali di specifico rilievo regionale, ricevendo con nota prot. 66 del 2 dicembre 2014, acquisita in atti in data 11 dicembre 2014 – prot.. 2767, un riscontro tendenzialmente affermativo dall'Assessorato competente in materia di politiche sociali cui, però, nonostante i successivi solleciti, non ha fatto seguito alcuna proposta concreta da sottoporre alle valutazioni di competenza dell'organo di amministrazione degli IRAS;

DATO ATTO che nel frattempo, come citato in premessa, i competenti Uffici dell'Ente, in attuazione delle prescrizioni del vigente Regolamento per le Locazioni e prevedendo sempre una clausola di salvaguardia in caso di concretizzazione della generica manifestazione di interesse notificata dalla Regione 2767/2014 hanno provveduto ad indire i seguenti avvisi di locazione per le predette strutture:

1. Avviso approvato con Deliberazione n. 88/2014
2. Avviso approvato con Deliberazione n. 89/2014;
3. Avviso approvato con Deliberazione n. 11/2015;
4. Avviso approvato con Deliberazione n. 19/2015;
5. Avviso approvato con Deliberazione n. 24/2015

RIBADITO che è espresso obbligo statutario, oltre che preoccupazione costante dell'Ente, assicurare ogni opportuna e necessaria valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, quale fondamentale e pressoché esclusiva fonte di reperimento delle risorse finanziarie necessarie al perseguimento e all'attuazione concreta delle finalità statutarie, anche allo scopo di evitare l'insorgere di qualsivoglia potenziale danno erariale;

RICHIAMATO quanto previsto dalla legge 8 novembre 2000, n. 328, recante “Legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali” e dal successivo Decreto



Legislativo n. 207/2001 in ordine all'inserimento delle IPAB che operano in campo socio-assistenziale nella programmazione regionale del sistema integrato di interventi e servizi sociali;

CONSIDERATO che secondo quanto previsto dall'articolo 15 della L.R. 09 Settembre 1996, n. 38 recante "Riordino, programmazione e gestione degli interventi e dei servizi socio-assistenziali nel Lazio" "fino alla data di entrata in vigore della legge di riforma dell'assistenza, le istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza informano la propria attività ai principi ed obiettivi della presente legge, concorrendo a realizzare i servizi e gli interventi previsti dalla programmazione regionale e locale anche mediante l'utilizzazione del proprio patrimonio immobiliare";

RITENUTO di poter conseguentemente pervenire, mediante la definizione di un quadro regolamentare e procedure di evidenza pubblica rivolte ai soggetti pubblici e privati non aventi finalità di lucro operanti nel sistema territoriale integrato di cui alle citate normative nazionali e regionali, ad una messa a reddito degli immobili di proprietà dell'Ente, allo stato e per documentate ragioni non suscettibili di un'adeguata valorizzazione economica sul mercato immobiliare, che contemperi una eventuale riduzione del canone locativo applicato rispetto a quello di mercato ancorato ai valori OMI con lo svolgimento, in luogo delle consuete attività di natura privata o commerciale, di una funzione sociale e di pubblica utilità in grado di corrispondere a documentati bisogni di rilievo pubblico e/o istituzionale sul territorio di riferimento, concorrendo quindi anche al perseguimento delle finalità statutarie degli IRAS e alla salvaguardia e alla valorizzazione del patrimonio, altrimenti soggetto a inevitabili processi di depauperamento e degrado, se non di occupazioni abusive, con ulteriori danni a carico dell'Ente;

VISTI l'articolo 52 della legge regionale 17 febbraio 2005 n. 9 e s.m.i. e l'articolo 20 della legge regionale 28 aprile 2006, n. 4 e s.m.i., relativo alla concessione a canone ricognitorio di beni di proprietà regionale, nonché la DGR n. 426 del 2 dicembre 2013, recante apposite "Linee Guida che disciplinano i criteri e le modalità di concessione o locazione a canoni ricognitori dei beni immobili della Regione", le quali seppure attinenti al solo patrimonio di proprietà della Regione Lazio, possono rappresentare, anche in considerazione della equiparazione delle IPAB ad ente pubblico di livello regionale, così come sancita dal D.Lgs. 39/2013 e dalle relative osservazioni ANAC, attesa anche le funzioni di vigilanza sulle IPAB attribuite alla Regione ai sensi dell'ordinamento vigente, un quadro normativo-regolamentare organico e coerente di adeguato riferimento;



RITENUTO quindi, nell'ambito dell'autonoma potestà regolamentare riconosciuta all'IPAB in base alla sua natura giuridica di ente vigilato e al vigente Statuto, di approvare un apposito Regolamento che, in costante e integrale riferimento alla summenzionata normativa regionale, individui criteri, modalità e procedure di evidenza pubblica per l'eventuale concessione di beni immobili di proprietà degli IRAS non suscettibili di una valorizzazione economica sul mercato immobiliare per documentate ragioni e/o motivazioni oggettive connesse o al loro attuale stato manutentivo o alla specifica destinazione d'uso, inclusi gli eventuali vincoli di natura ambientale, artistica o archeologica o comunque derivanti dall'applicazione di norme nazionali e/o regionali;

RICHIAMATO l'articolo 12 della Legge 241/1990 recante "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" il quale subordina "la concessione di sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari e l'attribuzione di vantaggi economici di qualunque genere a persone ed enti pubblici e privati alla predeterminazione da parte delle amministrazioni procedenti, nelle forme previste dai rispettivi ordinamenti, dei criteri e delle modalità cui le amministrazioni stesse devono attenersi";

SU PROPOSTA del Responsabile del Settore AA.GG.;

SENTITO il parere favorevole reso dal Responsabile del Settore AA.GG. dell'Ente ai sensi della normativa vigente;

VISTA la Legge 17 luglio 1890, n. 6972;

per i motivi esposti in narrativa ed all'unanimità

DELIBERA

1. Di approvare l'allegato "*Regolamento recante criteri e modalità di concessione di beni immobili di proprietà degli IRAS da adibire a Servizi Socio-Educativi-Assistenziali*"
2. Di trasmettere la presente deliberazione alla competente struttura della Regione Lazio in materia di vigilanza sulle IPAB per ogni eventuale e opportuna valutazione di competenza;
3. Di pubblicare la presente deliberazione sull'Albo pretorio on line di Roma Capitale;
4. Di individuare la struttura cui è demandata l'attuazione del presente Regolamento nella figura della Sig.ra Valentina Bonaldi, previo concerto per gli aspetti connessi ai contenuti delle attività socio-educative-assistenziali con il competente Servizio SEA.



Il Presidente	f.to Massimiliano Monnanni
Il Vice Presidente	f.to Giovanni Del Prete
Il Consigliere	f.to Simone Massimilla
Il Consigliere	f.to Antonino Molinaro

Il Segretario Verbalizzante
f.to Valentina Bonaldi

Copia conforme all'originale pubblicata per conoscenza all'Albo dell'Ente nella giornata dell'8 maggio 2015

Il Funzionario
f.to Valentina Bonaldi



ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE ROMA CAPITALE

Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza

DGR 2 novembre 2012 n. 527

Allegato "A" alla deliberazione n. 24/2015

REGOLAMENTO RECANTE CRITERI E MODALITA' DI CONCESSIONE DI
BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEGLI IRAS DA ADIBIRE A SERVIZI
SOCIO-EDUCATIVI-ASSISTENZIALI

Adottato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione
n. del 7 maggio 2015



ART. 1 - OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente Regolamento disciplina il procedimento per la concessione o locazione a canone ricognitorio, a fronte dell'assunzione dei relativi oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, dei beni immobili annoverati nel patrimonio disponibile o indisponibile degli IRAS, a persone giuridiche, pubbliche o private, ad associazioni non riconosciute, a fondazioni, a comitati, a organismi internazionali o comunque enti finalizzati alla realizzazione di missioni speciali, aventi finalità non lucrative indicate nello Statuto, ad enti locali, agenzie ed enti pubblici dipendenti dalla Regione, enti ecclesiastici civilmente riconosciuti dalla Chiesa cattolica e delle altre confessioni religiose, i cui rapporti con lo Stato sono regolati per legge sulla base delle intese ai sensi dell'articolo 8 della Costituzione, per lo svolgimento nel territorio regionale delle loro attività istituzionali o statutarie, a condizione che le attività stesse siano:

- a. ricomprese tra quelle descritte dalla Legge 8 novembre 2000, n. 328 e dalla Legge regionale 9 settembre 1996, n. 38;
- b. espressamente coerenti con le finalità di cui all'articolo 2 del vigente Statuto degli IRAS;

2. I soggetti di cui al comma 1 utilizzano i beni di proprietà IRAS perseguendo l'ottimizzazione e la valorizzazione dei medesimi e garantendo altresì la effettiva fruibilità a fini sociali, educativi ed assistenziali degli stessi da parte della collettività.

ART.2 - MODALITÀ E CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL CANONE RICOGNITORIO E SUA DURATA

1. Il canone di locazione o concessione è determinato dal competente Ufficio IRAS sulla base del valore OMI corrispondente. Il canone e la durata del contratto di locazione e/o concessione saranno commisurati all'investimento attuato per la realizzazione del progetto e determinati in base all'istruttoria condotta dalla struttura competente, secondo le modalità indicate nell'articolo 4, comma 3, anche sulla base della valutazione della



coerenza del progetto di utilizzo a fini sociali, educativi e assistenziali presentato dal richiedente.

2. Il canone ricognitorio è, comunque, stabilito in una misura non inferiore al trenta per cento di quello determinato sulla base dei comuni valori di mercato secondo i parametri OMI. Il canone è adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

3. la durata della concessione potrà prevedere un termine comunque non superiore a sedici anni. Può essere stabilito un termine massimo fino a diciotto anni nel caso in cui il richiedente si obblighi ad eseguire consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione particolarmente onerose con indicazione del termine di ultimazione delle stesse.

4. Alla cessazione della locazione o concessione, le addizioni o le migliorie apportate all'immobile sono di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà degli IRAS.

ART. 3 - DISCIPLINA DEI RAPPORTI IN CORSO

1. Le disposizioni della presente deliberazione si applicano ai contratti di locazione a titolo ricognitorio perfezionati successivamente alla data di adozione del presente provvedimento.

2. I contratti di locazione perfezionati anteriormente alla predetta data conservano validità fino alla loro naturale scadenza e restano regolati dalle norme vigenti prima della data di entrata in vigore della presente deliberazione.

ART. 4 - PROCEDIMENTO RELATIVO ALLA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

1. Gli IRAS, tramite periodica pubblicazione sul proprio sito, rendono noto l'elenco degli immobili, non suscettibili di una valorizzazione economica significativa per documentate ragioni e/o motivazioni oggettive - connesse o al loro attuale stato



manutentivo o alla specifica destinazione d'uso, inclusi gli eventuali vincoli di natura ambientale, artistica o archeologica o comunque derivanti dall'applicazione di norme nazionali e/o regionali - disponibili per locazioni o concessioni a canone ricognitorio, con l'indicazione dell'ubicazione e della consistenza dell'immobile, nonché del canone di concessione minimo richiesto dall'Ente sulla base dei valori OMI secondo quanto stabilito dall'articolo 2, comma 1 del presente Regolamento. L'elenco degli immobili è approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione.

2. I soggetti aventi titolo interessati al conseguimento della locazione o concessione del bene o di porzione dello stesso presentano al competente Ufficio degli IRAS una domanda nella quale, oltre ai propri dati, l'Atto Costitutivo e lo Statuto sono altresì indicati i dati identificativi dell'immobile, ed il progetto che contenga l'oggetto dell'attività da svolgere, le finalità di utilizzo, le attività e gli interventi tesi alla valorizzazione del bene, quantificando i relativi oneri.

3. La competente struttura degli IRAS cura l'istruttoria, verificando i requisiti soggettivi e di legittimazione dei richiedenti alla luce della normativa vigente e la conformità dell'utilizzo proposto con le previsioni normative di cui alla legge 328/2000 e alla legge 38/1996, nonché con le finalità di cui all'articolo 2 del vigente Statuto dell'Ente e del presente Regolamento. All'esito dell'istruttoria, la competente struttura formula al Consiglio di Amministrazione una proposta motivata corredata dall'indicazione, in caso di esito positivo, del soggetto al quale si concede il bene in concessione o locazione, della durata della locazione o concessione, degli specifici fini per i quali l'immobile viene locato, dell'ammontare del canone ricognitorio stabilito, e dell'eventuale verifica della coerenza del progetto e della sua effettiva fattibilità.

5. Il contratto di locazione o concessione deve essere approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione.

6. Nell'ipotesi di presentazione di più domande di locazione o concessione relative al medesimo bene viene redatta dal competente Ufficio una graduatoria sulla base di criteri



prefissati, tenendo conto: a) della rilevanza istituzionale del soggetto richiedente; b) della valutazione delle attività indicate nel progetto; c) della valorizzazione del bene.

7. Gli immobili concessi a canone ricognitorio saranno consultabili sul sito Istituzionale degli IRAS nonché sul BUR Lazio e sull'Albo Pretorio del Comune di Roma.

ART. 5 - ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

1. Sono a carico del locatario o del concessionario gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili, ad eccezione dei tributi che per espressa ed inderogabile previsione di legge gravano sul proprietario.

2. Nel caso in cui l'immobile sia tutelato, per le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione dovrà essere rilasciata la prescritta autorizzazione di cui al comma 4 dell'articolo 21 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

3. Nel contratto di locazione o concessione sono indicate le misure per la tutela dei beni prescritte dal Soprintendente regionale per i beni e le attività culturali ai fini del rilascio dell'autorizzazione di cui al citato decreto legislativo n. 42 del 2004.

ART. 6 - DECADENZA, REVOCA, RISOLUZIONE E RECESSO DELLA LOCAZIONE O CONCESSIONE

1. In caso di inadempimento degli obblighi derivanti dalla locazione o concessione, il Consiglio di Amministrazione ne dichiara la decadenza, previa istruttoria della competente struttura IRAS. Il provvedimento di decadenza è adottato nel termine di sessanta giorni dall'accertamento dell'inadempimento nel rispetto delle procedure di cui all'articolo 8 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

2. La sub-locazione del bene, totale o parziale, è vietata e la violazione di detto divieto comporta la risoluzione di fatto e di diritto locazione o concessione.



3. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione o concessione e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione.

4. Il contratto di locazione o concessione deve in ogni caso prevedere: a) la clausola risolutiva espressa, di cui all'articolo 1456 del codice civile, con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione del contratto, previa comunicazione da parte della competente Direzione regionale ; b) la clausola di cui all'articolo 1382 del codice civile, con cui si conviene che, in caso d'inadempimento o di ritardo nell'adempimento, uno dei contraenti è tenuto a una determinata prestazione con l'effetto di limitare il risarcimento alla prestazione promessa, se non è stata convenuta la risarcibilità del danno ulteriore; c) il recesso anticipato con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi.

5. Il competente Ufficio degli IRAS, ai fini del rispetto dei vincoli e delle prescrizioni contrattuali di cui al presente Regolamento, effettua periodicamente verifiche sull'effettivo utilizzo dell'immobile concesso o locato, anche mediante opportuni accessi da parte del competente Servizio socio-educativo-assistenziale dell'Ente;

6. Con cadenza annuale il soggetto titolare del contratto di concessione o locazione è tenuto a trasmettere al competente Ufficio degli IRAS apposita relazione sulle attività socio-educative-assistenziali svolte nella struttura/immobile ai fini della verifica dello stato di attuazione del progetto presentato e del rispetto dei requisiti e dei vincoli stabiliti dal presente Regolamento.

ART. 7 – ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento entra in vigore all'atto della sua approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione e sarà affisso per almeno 15 giorni all'albo delle pubblicazioni e sul sito internet dell'Ente, nonché all'Albo pretorio on line di Roma Capitale.