



ALLA C. A. DI

ROSALIA ALBA CASTIGLIONE- ASSESSORA AL PATRIMONIO E ALLE POLITICHE ABITATIVE

FLAVIA MARZANO - ASSESSORA ROMA SEMPLICE

LAURA BALDASSARRE - ASSESSORA ALLA PERSONA, SCUOLA E COMUNITÀ SOLIDALE

e p.c. a

ROBERTA CERRONI (responsabile Ufficio Sviluppo Progetti per la tutela dei diritti di pari opportunità, Dipartimento Comunicazione)

STEFANIA GRASSIA (Direttore Dipartimento Patrimonio)

GIUSEPPE IACONO (capo segreteria tecnica Assessorato Roma Semplice)

LAURA PICCEO (funzionaria incaricata delle concessioni, Dipartimento Patrimonio)

MARCO SCIALDONE (staff Assessorato Roma Semplice, esperto giuridico)

Oggetto: Memoria della Casa Internazionale delle Donne in merito alla trattativa in corso.

Dobbiamo ricordare, innanzi tutto, che il Comune di Roma ha ritenuto sin dall'anno 1983 un proprio specifico interesse pubblico la costituzione di una Casa Internazionale delle Donne da ubicare nel Complesso edilizio del Buon Pastore di Via della Penitenza.

In corretta applicazione della disciplina regolamentare relativa alla concessione di beni appartenenti al patrimonio indisponibile (delib.N.5625/1983,art.7,lett.c) il canone di concessione dovuto dalle associazioni femministe per l'utilizzazione dell'Edificio del Buon Pastore avrebbe dovuto essere meramente **ricognitivo** da determinarsi, quindi, senza alcuna relazione con i parametri del beneficio economico.

In tal senso si era espressa la Giunta Municipale con delibera N. 6325 del 5/8/1983.

Successivamente, la legge n. 396 del 15/12/1990 (*"Interventi per Roma, Capitale della Repubblica"*) ha previsto tra gli interventi finanziati dallo Stato anche "la realizzazione di un Progetto destinato alla costituzione di una Casa Internazionale delle Donne da ubicare nel complesso del Buon Pastore" allora in condizioni di degrado.

In sintesi non può mettersi in dubbio che l'Interesse Pubblico, curato dall'Amministrazione capitolina, sia per ragioni sociali e culturali, sia per ragioni di immagine sia stato sempre

ritenuto prevalente dalla stessa Amministrazione. Infatti lo stabile del Buon Pastore era stato adibito fin dalla sua costruzione a luogo di tortura e dolore delle donne, e l'assegnazione alle associazioni femministe ne riscattava il senso trasformandolo in luogo delle libertà delle donne.

Ne consegue che ogni intervento e ogni concessione finalizzata al perseguimento dello specifico interesse pubblico sopracitato avrebbe dovuto mantenersi nell'ambito di un canone meramente **ricognitivo**, come previsto dal citato Regolamento.

In tal senso, il fatto che, fin dagli inizi, il canone previsto fosse risultato troppo oneroso, avrebbe dovuto prevedere (come più volte richiesto dal Consorzio Casa Internazionale delle Donne) almeno una sua riduzione.

Inoltre, poiché nel frattempo è intervenuto il nuovo d. L.g.s. n. 117 del 2017 (Legge sul Terzo Settore) che all'art. 71 dispone che Lo Stato, le Regioni, le Province Autonome **e gli enti locali possono concedere in comodato beni mobili e immobili di loro proprietà non utilizzati per fini istituzionali**, noi richiediamo l'applicazione a nostro favore di tale legge. In quanto il dettato normativo pone sicuramente un vincolo alle amministrazioni locali di verificare l'opportunità di assegnazione anche a titolo gratuito di beni immobili a sostegno delle associazioni del Terzo Settore nonché dotare il proprio territorio di un centro di riferimento e valenza nazionale ed internazionale volto a garantire il principio fondamentale di parità tra i generi ed i sessi, e in tal senso si esprime anche lo Statuto di Roma Capitale.

Ciò non significa che, anche nel quadro normativo sopracitato, non sia auspicabile la elaborazione di progetti di utilizzazione del complesso del Buon Pastore che definiscano e formalizzino compiti e responsabilità reciproche tra le associazioni femministe e Roma Capitale.

Al contrario, ciò che non può essere ritenuto legittimo è ridurre i rapporti reciproci in termini meramente reddituali rendendo di fatto impossibile la sopravvivenza delle associazioni che utilizzino gli spazi del complesso del Buon Pastore.

Ciò premesso, come già noto a Roma Capitale, il soggetto denominato Consorzio Casa Internazionale delle Donne (d'ora in avanti CIdD - successore delle originarie associazioni concessionarie dell'immobile) rappresenta oltre 30 associazioni femministe aventi tutte le caratteristiche di associazioni di volontariato con lo scopo statutario di perseguire la parità di genere senza discriminazione. La CIdD ha sempre difeso la sua indipendenza e ha sempre mantenuto totale autonomia politica dai partiti e dalle organizzazioni politiche.

Occorre inoltre ricordare in merito all'impossibilità sostenuta da questa amministrazione di valutare i servizi offerti dalla CIdD a fini della riduzione del debito – con l'argomentazione che a essi è già dovuta la riduzione del canone all'80% - che ciò non è previsto dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 5625 del 27 settembre 1983 in quanto la riduzione era possibile darla a Enti o Associazioni che svolgono attività di carattere sociale, assistenza, culturale, sportivo se la loro finalità è di interesse generale, mentre non si fa riferimento in alcun modo ai servizi. *(vedi Allegato A: valutazione dei servizi)*

Chiarito il piano di riferimento normativo, la premessa dell'analisi impone una verifica sui comportamenti delle associazioni - **e il relativo valore economico** - e sui comportamenti dell'Amministrazione con riferimento al loro **disvalore economico**.

Non vi è dubbio che le associazioni hanno operato rispettando le disposizioni dell'Amministrazione nella utilizzazione degli spazi del Buon Pastore.

In particolare, il Consorzio Casa Internazionale delle Donne ha utilizzato notevoli risorse economiche nella manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali. Inoltre, per conseguire un minimo reddito, ha realizzato nei locali – come previsto e richiesto nell'ambito della convenzione di assegnazione – spazi per la ristorazione e per la foresteria. Anche se vincoli burocratici e condizioni economiche avverse hanno nel tempo reso non economiche (o solo parzialmente) tali attività.

Nel corso degli anni, sono state effettuate spese ed investimenti al fine di gestire il complesso del Buon Pastore per offrire continuamente ed in modo efficiente servizi e cultura delle donne e alle donne.

Le spese per utenze (luce, gas, nettezza urbana, acqua, pulizie...), stipendi (ostello, segreteria), oneri di manutenzione e onorari professionali vengono sostenute esclusivamente attraverso l'autofinanziamento e producono per la città di Roma un valore aggiunto pari a oltre 350 mila euro l'anno tra salari e imposte e tasse pagate *(vedi Allegato B: Valore aggiunto)*.

I servizi offerti dalla Casa sono di carattere medico e ostetrico, psicologico, di consulenza e supporto legale, culturale, di supporto alla genitorialità, di orientamento lavorativo e sono svolti da personale qualificato e da professioniste. La casa dispone, inoltre, di una biblioteca curata e unica nel suo genere.

Tali servizi sono stati, peraltro, valutati, nel Marzo 2015, dagli stessi Uffici tecnici del Patrimonio per un valore di quasi 700 mila euro annui.

A fronte del comportamento delle associazioni il Comune non ha tenuto conto dei vantaggi economici e sociali derivanti dalla presenza nell'immobile della Casa Internazionale e delle associazioni aderenti al Consorzio, in particolare si evidenziano:

- la totale assenza di partecipazione economica, da parte del Comune, agli ingenti costi di manutenzione straordinaria che, seppure nella convenzione posti a carico della CIdD, secondo il codice civile (art. 1576) devono essere imputati alla proprietà - per un ammontare di circa 350 mila euro (*vedi Allegato C: Quantificazione costi –punto 3*) - nonché alle spese per la realizzazione degli elaborati grafici degli impianti elettrico, termico, idrico, antincendio e gas;
- il mancato adempimento, da parte del Comune, dell'impegno di ristrutturare la sala polifunzionale ubicata al piano terra dell'ala ottocentesca del complesso monumentale del Buon Pastore - previsto nella d.d. n. 899 del 17 agosto 2010 - che prevedeva la destinazione di euro 100 mila per la sistemazione di detta sala. L'impossibilità di disporre della sala ha causato un danno ad oggi valutabile sui 126 mila euro (*vedi Allegato C: Quantificazione costi – punto 1*) in quanto gli spazi avrebbero potuto essere utilizzati come ampliamento del ristorante e/o per l'assegnazione a due diverse associazioni.
- il ridotto utilizzo dell'Ostello per ritardo della certificazione di agibilità e collaudi, con mancati introiti di circa euro 100 mila euro (*vedi Allegato C: quantificazione costi – punto 2*).

In totale la mancata partecipazione agli oneri di manutenzione, insieme ai mancati ricavi per inadempienze da parte del Comune portano a un valore totale di 535 mila euro (*Vedi Allegato C: quantificazione costi*).

LE PROPOSTE

In sintesi la APS "Consorzio Casa Internazionale delle Donne" propone per risolvere complessivamente la questione del debito e l'avvio di una collaborazione al mantenimento dello stabile Buon Pastore, a rendere stabile, sicura e garantita nel tempo l'esistenza della Casa internazionale delle Donne e di conseguenza garantire la prosecuzione delle sue attività e dei servizi che eroga, i seguenti punti tra loro, ovviamente, collegati:

1. Come già dichiarato nel corso degli anni, confermiamo la disponibilità della Casa Internazionale a collaborare per la realizzazione di progetti con Roma Capitale che riguardino la vita delle donne; in particolare siamo disponibili a organizzare dei punti di ascolto e di formazione secondo le richieste dell'assessorato di Roma Facile; siamo

anche disponibili ad organizzare corsi di alfabetizzazione informatica per le detenute in uscita da Rebibbia in accordo con le esigenze della garante per i/le detenuti/e del Lazio.

2. Roma Capitale riconosce il valore documentato degli oneri e dei mancati ricavi quale debito verso la Casa Internazionale delle Donne per un totale di 535.000,00 (cinquecentotrentacinquemila) euro da compensarsi con il debito che la stessa CIdD ha verso il Comune di Roma.
3. Pagamento da parte della CIdD di una congrua rata iniziale del debito, nella misura delle donazioni ricevute dalla Regione Lazio e da altri soggetti, per garantire la continuità dei servizi; l'ammontare sarà stabilito nella misura che sarà concordata tra le parti, in relazione ai termini di chiusura dell'intesa complessiva tra Roma Capitale e CIdD stessa.
4. Pagamento rateale da parte della CIdD del residuo debito con rate non superiori a euro 3.000 mensili.
5. Riconoscimento del valore economico, sociale e politico dei servizi che la Casa Internazionale offre alla cittadinanza al fine di applicare un canone ricognitivo o la gratuità, che permetta alla Casa di non accumulare altro debito, sia in base alla stessa delibera 5625/83 all'art.7 punto b), sia in base ai riconoscimenti di cui alla bozza di delibera comunale del 2015, alla recente delibera regionale del 28 dicembre 2017 e al già citato D.l.s. n. 2017 (Legge del Terzo settore).

Firmato: Il Direttivo dell'APS Consorzio Casa Internazionale delle Donne

Roma, 15 gennaio 2018

Allegato A: Valutazione dei servizi

Nelle precedenti riunioni del tavolo tecnico di confronto, da parte dell'Amministrazione è stata sottolineata l'impossibilità di considerare ai fini dell'estinzione del debito pregresso la valutazione dei servizi prestati dalla Casa Internazionale delle donne. Tali servizi, se sostenuti da parte dell'Amministrazione, sono dovuti a fronte della riduzione dell'importo dell'80% del canone rispetto alla valutazione di mercato.

Tuttavia risulta evidente, dalla lettura dell'atto di convenzione, che tale riferimento a servizi prestati potrebbe essere relativo soltanto all'ulteriore riduzione del canone oltre l'80% del valore di mercato.

Secondo la Delibera del Consiglio Comunale n. 5625 del 27 settembre 1983, cui si fa riferimento nell'atto di convenzione stipulato tra il Comune di Roma e il Consorzio Casa internazionale delle donne, è possibile concedere l'abbattimento dell'80% "a Enti o Associazioni che svolgono attività di carattere sociale, assistenziale, culturale, sportivo, ecc, sempreché la finalità degli Enti e delle Associazioni medesime sia di interesse generale" (delibera n. 5625/83, articolo 7, punto b) secondo comma). In questa fattispecie non si fa riferimento dunque a servizi di alcun genere.

Si fa invece riferimento, nello stesso atto deliberativo, a "servizi utili all'Amministrazione" o a "progetti finalizzati per conto dell'Amministrazione" soltanto nei casi in cui si proceda a un canone convenzionato. (Delibera 5625/83, articolo 7, punto d)

L'ulteriore riduzione, per valutazione comune, determinato dalla convenzione e dall'applicazione del punto è pari dunque al 10% del valore di mercato. Certamente il valore dei servizi erogati nel corso degli anni e anche attualmente dalla Casa Internazionale delle donne è di gran lunga superiore al 10% di maggiore riduzione praticata dalla Amministrazione Comunale.

Allegato B: Valore aggiunto

Valore aggiunto prodotto nel 2017		
descrizione	costi	totale
salari per n. 7 addette	189.616,88	
oneri sociali	44.794,46	
lavoro non dipendente	49.895,57	
<u>Remunerazione del Lavoro</u>	=====	284.306,91
interessi e commissioni bancarie	3.168,47	
<u>Remuneraz. capitale di prestito</u>	=====	3.168,47
tasse rifiuti	23.066,63	
altre imposte	1.116,20	
Iva	40.000,00	
<u>Remunerazione Strato e enti pub.</u>	=====	64.182,83
VALORE AGGIUNTO 2017		351.658,21

Allegato C: Quantificazione Costi di manutenzione e mancati ricavi

In base all'impegno preso nell'incontro del 6/12/17 tra Roma Capitale e la Casa Internazionale delle Donne e definiti nel verbale di preparare la documentazione delle spese di manutenzione sostenute e delle quantificazioni di ridotto utilizzo di spazi e di attività, abbiamo posto l'attenzione su:

- il mancato impegno di ristrutturare la sala polifunzionale ubicata al piano terra dell'ala ottocentesca del complesso monumentale del Buon Pastore. Sala concessa in cambio di altri locali.
- il ridotto utilizzo dell'Ostello per ritardo della certificazione di agibilità e collaudi.
- gli ingenti costi di manutenzione .

Invece non sono stati quantificati i costi per la realizzazione degli elaborati grafici degli impianti elettrico, termico, idrico, antincendio e gas.

1 Mancata esecuzione della determina dirigenziale 899 del 17 agosto 2010 :

La determinazione prevedeva la destinazione di euro 100.000,00 per la sistemazione di una sala polifunzionale ubicata al piano terra dell'ala ottocentesca (cfr. Determinazione e progetto allegati); tali lavori non sono stati mai realizzati, e l'impossibilità di disporre della sala ha causato un danno ad oggi valutabile sui 126,000 euro. Il locale, come si evince dalla pianta, si compone in realtà di due spazi separabili per i quali si possono ipotizzare due diversi utilizzi: a) come ampliamento del ristorante per permettere un'effettiva gestione economica a sulla base di una dimensione economicamente valida; b) l'assegnazione a due diverse associazioni. In ambedue i casi si sarebbe potuto ottenere un reddito da contribuzione di almeno € 1.500,00 mensili. Il calcolo quindi moltiplica tale rendita (evitando eventuale rivalutazione a noi favorevole) per il periodo di 7 anni.

2 Ritardo della certificazione di agibilità per l'ostello:

Questa quantificazione verifica quanto la foresteria avrebbe guadagnato se avesse avuto l'agibilità dal 2003 e non dai primi mesi del 2008.

Facendo calcoli molto moderati, in termini di costo del posto/letto (20 €) e di percentuale annua di occupazione (dal 30% il primo anno al 50% nel 2007) il mancato ricavo netto, pari al 20% del ricavo lordo sarebbe stato di circa € 100.000.

3 Spese di manutenzione straordinaria:

il valore dei costi di manutenzione straordinaria è stato calcolato sulla base delle fatture emesse dalle ditte impegnate nei lavori e dei costi dei materiali di sostituzione. La sommatoria (vedi tabella) è pari a € 351.179,15. Benché sia possibile sostenere che tutte le spese di manutenzione per uno stabile del '600 sono di natura straordinaria (infatti anche il fisco riconosce per gran parte delle spese di manutenzione ordinaria per gli edifici storici un trattamento differenziale), noi abbiamo cercato di distinguerle da quelle ordinarie, purtroppo, poiché in bilancio tale distinzione non era necessaria in quanto ci venivano addebitate sia le ordinarie che le straordinarie (contro quanto previsto dal c.c. art. 1576 che espressamente le considera a carico del locatore) non è stato possibile definire con correttezza tale distinzione.

Solo su alcuni ultimi anni si è potuta fare una ricostruzione a memoria che ci ha permesso di dare una valutazione delle spese ordinarie in percentuale sul totale. Da tale calcolo si può considerare che **il totale delle spese di manutenzione straordinaria è pari a € 309.037,00** (ordinarie pari al 12%). Nella tabella seguente si può osservare l'andamento annuale.

SPESE DI MANUTENZIONE	valore totale
pre 2003	66.083,00
manutenzioni 2003	14.000,00
manutenzioni 2004	14.000,00
manutenzioni 2005	25.395,00
manutenzioni 2006	30.488,00
manutenzioni 2007	19.144,79
manutenzioni 2008	12.524,66
manutenzioni 2009	14.028,60
manutenzioni 2010	15.469,00
manutenzioni 2011	26.231,00
manutenzioni 2012	24.593,00
manutenzioni 2013	14.153,00
manutenzioni 2014	10.400,14
manutenzioni 2015	12.168,68
manutenzioni 2016	31.499,29
manutenzioni 2017	21.000,99
	351.179,15

Complessivamente quindi si ha che per:

mancata esecuzione D.D. 899/2010	€ 126.000
ritardo autorizzazioni amministrative	€ 100.000
Costi di manutenzione straordinaria	€ 309.000
TOTALE	€ 535.000

