



# ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
U.O. Edilizia Sociale  
Ufficio Istruttoria Progetti e Varianti Urbanistiche

|   |
|---|
| ROMA CAPITALE <sup>45</sup>   |
| 18 DIC. 2014  |
| DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA<br>Prot. n. QI <u>196127</u> |

Raccomandata R.R.

Spett.le  
Coop COOPERATORI ROMANI  
RIUNITI a r.l.  
Viale Palmiro Togliatti, 1651  
00155 Roma

*TVM*  
*04-02-2015*  
*du*

|   |
|---|
| REGIONE LAZIO<br>DIREZIONE REGIONALE RISORSE UMANE E SISTEMI INFORMATIVI<br>AREA FLUSSI DOCUMENTALI E PROTOCOLLO GENERALE |
| 22 GEN. 2015  |
| PERVENUTO   |

e, p.c.

Regione Lazio  
Dipartimento Istituzionale e Territorio  
Direzione Regionale Piani e  
Programmi di E.R.P.  
c.a. Il Direttore  
Via Capitan Bavastro, 108  
00154 Roma

**Oggetto: Chiusura del procedimento di autotutela avviato con nota prot. n. 90231 del 07.11.2012, ai sensi degli artt. 7 e ss. della L. 241/90 - P.d.Z. B49 PIAN SACCOCCIA - Legge finanziamento n. 179/92 art. 8. Convenzione delibera C.C. 173/05 ed invio delle nuove tabelle rimodulate a rettifica delle precedenti con nota prot. n 69936 del 09/05/2014 e prot. n 191868 del 11/12/2014**

Il sottoscritto Dirigente U.O. Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale

premessò che

a seguito di conforme indicazione impartita dalla Giunta di Roma Capitale con memoria del 4 ottobre 2012, l'Ufficio Edilizia Sociale con nota prot. n. 90231 del 07.11.2012 ha comunicato ai sensi e per gli effetti degli artt. 7 e seguenti della legge 241/1990 l'avvio del procedimento finalizzato alla verifica delle procedure di calcolo del prezzo di cessione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica ex lege 167/1962 e del conseguente canone per gli alloggi destinati alla locazione;

nella comunicazione stessa si palesava che l'attività di verifica si era resa necessaria per la constatata mancata detrazione del finanziamento regionale dal prezzo massimo di cessione utilizzato per la determinazione del canone di locazione degli alloggi, con conseguente possibile pagamento da parte degli inquilini di canoni superiori a quelli dovuti per legge;

per quanto riguarda il finanziamento concesso dalla Regione Lazio, quest'ultima, con nota prot. Dip. n. 42766 del 24 marzo 2014 ha comunicato l'importo erogato in conto capitale, evidenziando per l'operatore in questione, l'ammontare del contributo regionale effettivamente erogato, sotto indicato, risultante dal Q.T.E. finale

|   |
|---|
| REGIONE LAZIO<br>DIREZIONE REGIONALE RISORSE UMANE E SISTEMI INFORMATIVI<br>AREA FLUSSI DOCUMENTALI E PROTOCOLLO GENERALE |
| ATTI 27 GEN. 2015   |
| Prot. n. <u>43367</u> Area <u>GR103/56</u>  |

da detta nota regionale, risulta che l'ammontare del contributo pubblico erogato in conto capitale alla Coop COOPERATORI ROMANI RIUNITI a r.l. è di euro € 301.143,61;

pertanto, questo ufficio, ha determinato la chiusura del procedimento con nota prot. n.69963 del 09/05/2014 e prot. 191868 del 11/12/2014;

già con circolare CER n. 1116 del 3 settembre 1990 si è affermato che il prezzo di cessione è determinato detraendo dal prezzo fissato dal Comune per l'edilizia agevolata-convenzionata il contributo in conto capitale erogato dal CER;

detta affermazione, esplicitamente contemplate dalla interpretazione della legge n. 94/1982, è tuttavia da ritenersi espressione di un principio di carattere generale che vede nel cittadino il beneficiario effettivo e finale del finanziamento pubblico;

nel sistema dell'edilizia agevolata il canone di locazione è determinato in misura percentuale rispetto al prezzo di cessione dell'immobile e pertanto non può non tenere in considerazione il contributo finanziario pubblico, nella misura in cui questo è portato in riduzione del prezzo stesso;

anche il gruppo di lavoro costituito con determinazione del Direttore del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 478 del 18 luglio 2012 e composto da funzionari comunali e regionali ha evidenziato che: "il contributo concesso ai soggetti operatori deve essere portato in detrazione sulla base del piano economico e finanziario di cui all'art. 8 della legge 179/1992" in quanto incidente con effetto di attenuazione del costo di costruzione;

detta conclusione, riportata nella relazione conclusiva del Gruppo di lavoro del 1° ottobre 2012, è stata confermata dall'Avvocatura di Roma Capitale con parere del 17 dicembre 2012 n. RF/2012/119423;

per il complesso di considerazioni che precedono, non può quindi che trovare conferma la tesi per cui il contributo regionale erogato a fondo perduto deve essere detratto dal prezzo massimo di cessione preso a base per il calcolo del canone di locazione;

ne deriva che la mancata detrazione di quel contributo al momento della approvazione da parte degli uffici comunali della tabella di determinazione del prezzo di cessione e del conseguente canone di locazione degli alloggi della Coop COOPERATORI ROMANI RIUNITI a r.l., è stata frutto di mero errore;

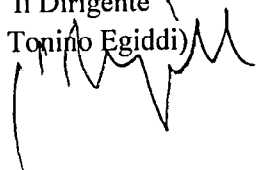
la rettifica di quanto sopra detto costituisce atto giuridicamente dovuto e conforme all'interesse pubblico, stante il carattere inderogabile della disciplina normativa degli alloggi di edilizia residenziale pubblica nonché il prevalere su ogni altro tipo di interesse o di considerazione dell'esigenza di tutela delle fasce deboli dei cittadini fruitori degli alloggi in questione;

per quanto sopra, a rettifica e sostituzione della tabella prezzi di cessione alloggi già approvata dallo scrivente ufficio, si comunica che:

- a) Il prezzo di cessione ed il conseguente canone di locazione degli alloggi siti in Roma, nel Piano di Zona B49 PIAN SACCOCCIA, realizzati dalla Coop COOPERATORI ROMANI RIUNITI a r.l., fruente di contributo regionale di cui all'art. 8 della legge 179/92, sono determinati come da allegata tabella che costituisce parte integrante della presente nota e che con questa si approva;
- b) la nuova tabella sostituisce con effetto ex tunc la precedente;
- c) la presente nota e l'allegata tabella vengono in pari data trasmesse alla Regione Lazio per il provvedimenti di sua competenza;
- d) avverso il presente provvedimento è ammesso a ricorso giurisdizionale dinanzi alla magistratura amministrativa nei termini stabiliti dalla legge.

Si invita codesta Impresa a trasmettere ai soci/proprietari /affittuari il nuovo importo del canone, così come indicato nella tabella allegata ed a trasmetterla contro firmata a questo ufficio. In caso di inadempienza saranno applicate le sanzioni convenzionate.

Il Dirigente  
(Ing. Tonino Egiddi)



All./ Tabella riepilogativa corrispettivo di cessione e calcolo della locazione per ogni singolo alloggio.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEL CORRISPETTIVO DI CESSIONE E DEL CALCOLO DI LOCAZIONE ANNUA DETERMINATI CON DETRAZIONE DEL CONTRIBUTO.

PROGRAMMA COSTRUTTIVO CONVENZIONATO/AGEVOLATO LEGGE 491/93 art. 28

LOCAZIONE 8 ANNI

44

**ROMA CAPITALE**

**18 DIC. 2014**

DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA

Prot. n. QI 186427

Soc. Coop. Ed. C.R.R. COOPERATORI ROMANI RIUNITI  
 Sede Legale Via Ignazio Guidi, 44  
 Asseg. no nel P.d.Z. B49 PIAN SACCOCCIA

Comp. D2/p

| N. app. ti | Interno       | Totale SUPERFICIE VIRTUALE | CARATURA MILLESIMI SUP. | PREZZO MASSIMO DI CESSIONE = PREZZO AL mq EURO 1647,22 X Sup.V. |                | Contributo Regionale IN CONTO CAPITALE | Prezzo di Cessione (Prezzo Massimo di Cessione meno Contributo Regionale) | Canone massimo di Locazione Annuo | Canone massimo di Locazione Mensile |
|------------|---------------|----------------------------|-------------------------|---|----------------|--|---|-----------------------------------|-------------------------------------|
|            |               |                            |                         | €   | €              |  |   |                                   |                                     |
| Totali     |               | 1425,91                    | 1000,00                 | € 1.647,22  | € 2.543.888,32 | € 301.143,61                           | € 2.242.744,71  | € 4,30%                           | € 8.036,50                          |
| 1          | 1             | 113,50                     | 79,60                   | € 1.647,22  | € 186.959,47   | € 25.636,55                            | € 161.322,92  | € 6.936,89                        | € 578,07                            |
| 2          | 2             | 55,86                      | 39,17                   | € 1.647,22  | € 92.013,71    | € 12.156,71                            | € 79.857,00   | € 3.433,85                        | € 286,15                            |
| 3          | 3             | 95,96                      | 67,30                   | € 1.647,22  | € 158.067,23   | € 19.401,81                            | € 138.665,42  | € 5.962,61                        | € 496,88                            |
| 4          | 4             | 72,87                      | 51,10                   | € 1.647,22  | € 120.032,92   | € 15.569,95                            | € 104.462,97  | € 4.491,91                        | € 374,33                            |
| 5          | 5             | 72,87                      | 51,10                   | € 1.647,22  | € 120.032,92   | € 15.569,95                            | € 104.462,97  | € 4.491,91                        | € 374,33                            |
| 6          | 6             | 113,48                     | 79,58                   | € 1.647,22  | € 186.926,53   | € 23.304,81                            | € 163.621,72  | € 7.035,73                        | € 586,31                            |
| 7          | 7             | 112,45                     | 78,86                   | € 1.647,22  | € 185.229,89   | € 22.845,41                            | € 162.384,48  | € 6.982,53                        | € 581,88                            |
| 8          | 8             | 72,87                      | 51,10                   | € 1.647,22  | € 120.032,92   | € 15.569,95                            | € 104.462,97  | € 4.491,91                        | € 374,33                            |
| 9          | 9             | 72,87                      | 51,10                   | € 1.647,22  | € 120.032,92   | € 15.569,95                            | € 104.462,97  | € 4.491,91                        | € 374,33                            |
| 10         | 10            | 95,96                      | 67,30                   | € 1.647,22  | € 158.067,23   | € 19.401,81                            | € 138.665,42  | € 5.962,61                        | € 496,88                            |
| 11         | 11            | 114,51                     | 80,31                   | € 1.647,22  | € 188.623,16   | € 23.190,28                            | € 165.432,88  | € 7.113,61                        | € 592,80                            |
| 12         | 12            | 94,52                      | 66,29                   | € 1.647,22  | € 155.695,23   | € 20.161,41                            | € 135.533,82  | € 5.827,95                        | € 485,66                            |
| 13         | 13            | 72,87                      | 51,10                   | € 1.647,22  | € 120.032,92   | € 15.569,95                            | € 104.462,97  | € 4.491,91                        | € 374,33                            |
| 14         | 14            | 95,96                      | 67,30                   | € 1.647,22  | € 158.067,23   | € 19.401,81                            | € 138.665,42  | € 5.962,61                        | € 496,88                            |
| 15         | 15            | 55,86                      | 39,17                   | € 1.647,22  | € 92.013,71    | € 12.156,71                            | € 79.857,00   | € 3.433,85                        | € 286,15                            |
| 16         | 16            | 113,50                     | 79,60                   | € 1.647,22  | € 186.959,47   | € 25.636,55                            | € 161.322,92  | € 6.936,89                        | € 578,07                            |
| 17         | BOX sub 37    | 16,49                      | 0,00                    | € 1.519,93  | € 25.063,65    | € 0,00                                 | € 25.063,65   | € 1.077,74                        | € 89,81                             |
| 18         | BOX sub 39    | 22,68                      | 0,00                    | € 1.519,93  | € 34.472,01    | € 0,00                                 | € 34.472,01   | € 1.482,30                        | € 123,52                            |
| 19         | BOX sub 40    | 16,49                      | 0,00                    | € 1.519,93  | € 25.063,65    | € 0,00                                 | € 25.063,65   | € 1.077,74                        | € 89,81                             |
| 20         | BOX sub 41    | 16,49                      | 0,00                    | € 1.519,93  | € 25.063,65    | € 0,00                                 | € 25.063,65   | € 1.077,74                        | € 89,81                             |
| 21         | P.AUTO sub 19 | 10,20                      | 0,00                    | € 840,01  | € 8.568,10     | € 0,00                                 | € 8.568,10  | € 368,43                          | € 30,70                             |
| 22         | P.AUTO sub 20 | 7,80                       | 0,00                    | € 642,31  | € 5.010,02     | € 0,00                                 | € 5.010,02  | € 215,43                          | € 17,95                             |
| 23         | P.AUTO sub 21 | 7,80                       | 0,00                    | € 642,31  | € 5.010,02     | € 0,00                                 | € 5.010,02  | € 215,43                          | € 17,95                             |
| 24         | P.AUTO sub 22 | 7,80                       | 0,00                    | € 642,31  | € 5.010,02     | € 0,00                                 | € 5.010,02  | € 215,43                          | € 17,95                             |
| 25         | P.AUTO sub 23 | 7,80                       | 0,00                    | € 642,31  | € 5.010,02     | € 0,00                                 | € 5.010,02  | € 215,43                          | € 17,95                             |
| 26         | P.AUTO sub 24 | 7,80                       | 0,00                    | € 642,31  | € 5.010,02     | € 0,00                                 | € 5.010,02  | € 215,43                          | € 17,95                             |
| 27         | P.AUTO sub 25 | 7,80                       | 0,00                    | € 642,31  | € 5.010,02     | € 0,00                                 | € 5.010,02  | € 215,43                          | € 17,95                             |
| 28         | P.AUTO sub 26 | 7,80                       | 0,00                    | € 642,31  | € 5.010,02     | € 0,00                                 | € 5.010,02  | € 215,43                          | € 17,95                             |
| 29         | P.AUTO sub 27 | 7,80                       | 0,00                    | € 642,31  | € 5.010,02     | € 0,00                                 | € 5.010,02  | € 215,43                          | € 17,95                             |
| 30         | P.AUTO sub 28 | 7,80                       | 0,00                    | € 642,31  | € 5.010,02     | € 0,00                                 | € 5.010,02  | € 215,43                          | € 17,95                             |
| 31         | P.AUTO sub 29 | 9,60                       | 0,00                    | € 790,58  | € 7.589,57     | € 0,00                                 | € 7.589,57  | € 326,35                          | € 27,20                             |
| 32         | P.AUTO sub 30 | 7,20                       | 0,00                    | € 592,88  | € 4.268,74     | € 0,00                                 | € 4.268,74  | € 183,56                          | € 15,30                             |
| 33         | P.AUTO sub 31 | 7,20                       | 0,00                    | € 592,88  | € 4.268,74     | € 0,00                                 | € 4.268,74  | € 183,56                          | € 15,30                             |
| 34         | P.AUTO sub 33 | 7,20                       | 0,00                    | € 790,58  | € 5.692,18     | € 0,00                                 | € 5.692,18  | € 244,76                          | € 20,40                             |
| 35         | P.AUTO sub 34 | 7,20                       | 0,00                    | € 592,88  | € 4.268,74     | € 0,00                                 | € 4.268,74  | € 183,56                          | € 15,30                             |
| 36         | P.AUTO sub 32 | 9,60                       | 0,00                    | € 592,88  | € 5.691,65     | € 0,00                                 | € 5.691,65  | € 244,74                          | € 20,40                             |
| Totali     |               | 1626,46                    | 1000,00                 | € 2.543.888,32  |                | € 301.143,61                           | € 2.242.744,71  | € 96.438,02                       | € 8.036,50                          |

N.B. Box e Posti Auto senza finanziamento. Le superfici virtuali non sono conteggiate ai fini della ripartizione millesimale.

*L.IGNON*