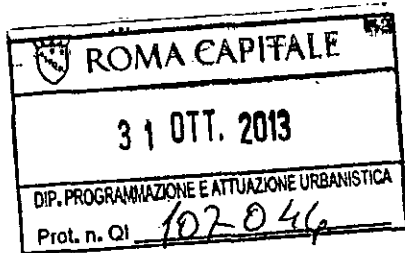




ROMA CAPITALE

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

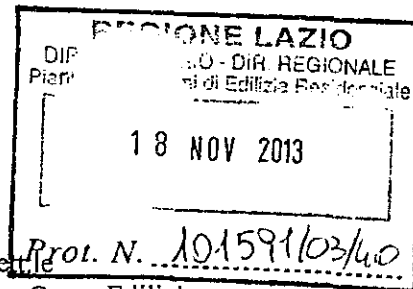
Raccomandata R.R.



e, p.c.

Spett.le
Soc. Coop. Edilizia
NUOVA CELSA a r.l.
Via Ignazio Guidi, 3,64
00147 Roma

→ 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



A. Lo Fazio
13 NOV. 2013

Handwritten signature and initials

Oggetto: Chiusura del procedimento di autotutela avviato con nota prot. n. 83576 del 17.10.2012, ai sensi degli artt. 7 e ss. della L. 241/90 - P.d.Z. B50 Monte Stallonara - Legge finanziamento n. 493/93, art. 9. Convenzione delibera C.C. 173/05.

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

premessi che

a seguito di conforme indicazione impartita dalla Giunta di Roma Capitale con memoria del 4 ottobre 2012, l'Ufficio ERP con nota prot. n. 83576 del 17.10.2012 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;

con nota prot. n. 88274 del 29.10.2012 codesta Società, all'uopo invitata dall'ufficio, ha risposto, allegando una copia dei prezzi approvati, atti di assegnazione in uso e/o godimento alloggi e estratti degli atti di impegnativa alla prenotazione alloggi sottoscritti dai soci;

successivamente con nota prot. n. 51126 del 16.05.2013 l'ufficio ha richiesto, a codesta Società, nell'ambito del procedimento come sopra avviato, l'integrazione della documentazione a dimostrazione delle migliorie realizzate, sia afferenti il fabbricato che

il singolo appartamento, da dimostrarsi con apposite perizie giurate a firma del D.L., accompagnate da espresse richieste e/o accettazione, in forma scritta, del fruitore finale dell' alloggio;

con nota prot. n. 60522 del 10.06.2013 codesta Società ha risposto con una perizia giurata, a firma del Direttore Lavori, inerente le migliorie apportate al fabbricato, e non anche quella riferita alle migliorie apportate ai singoli alloggi;

questo ufficio, pertanto, procederà al riconoscimento delle sole migliorie afferenti il fabbricato, per le quali codesta Società ha trasmesso idonea documentazione;

per quanto riguarda il finanziamento concesso dalla Regione Lazio, quest'ultima, con nota n. 496188 del 27 novembre 2012 ha comunicato l'elenco degli operatori ammessi a finanziamento, evidenziando per ciascuno l'ammontare del contributo regionale effettivamente erogato;

dal prospetto regionale risulta che l'ammontare del contributo pubblico erogato in conto capitale alla Soc. Coop. Edil Nuova Celsa a r.l. è di euro € 233.684,19;

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. 9 della legge 493/93" 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 Soc. Coop. Edil. Nuova Celsa 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 nel 2010, si comunica che:

- a) Il prezzo di cessione ed il conseguente canone di locazione degli alloggi siti in Roma, nel Piano di Zona B50 MONTE STALLONARA, realizzati dalla Soc. Coop. Edil. Nuova Celsa a r.l., fruente di contributo regionale di cui all'art. 9 della legge 493/93, 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.

Il Dirigente
(Arch Carla Caprioli)

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 ANNUO DETERMINATA CON DETRAZIONE DEL CONTRIBUTO IN CONTO CAPITALE E SENZA LE MIGLIORIE DELL'ALLOGGIO

PROGRAMMA COSTRUTTIVO CONVENZIONATO/AGEVOLATO Legge 493/93 ART. 9

LOCAZIONE MINIMO 8 ANNI

Soc. Coop. Ed.	Nuova Celsa
Sede legale	Via Ignazio Guizzi, 3 - 00100 Roma
Asseg.ne nel	P.d.Z. B50 Monte Stallonara

Comp. C/p

N. app./ Edificio	Scala	Piano	Interno	Totale SUPERFICIE VIRTUALE	CARATURA MILLESIMI SUP.	PREZZO MASSIMO DI CESSIONE SENZA MIGLIORIE DEGLI ALLOGGI = PREZZO AL mq EURO 1.655,87 X Sup.V.		Contributo Regionale IN CONTO CAPITALE	Prezzo di Cessione (Prezzo Massimo di Cessione Meno Contributo Regionale)	Locazione Annuo	Locazione Mese
						€	€				
Totale				1216,81	1000,00	€ 1.655,87	€ 2.014.879,18	€ 233.684,19	€ 1.781.194,99	4,30%	€ 6.382,62
1	E	1*	1	99,65	81,89	€ 1.655,87	€ 165.007,45	19.137,44	€ 145.870,01	€ 6.272,41	€ 522,70
2	E	1*	2	105,06	85,34	€ 1.655,87	€ 173.965,70	20.176,41	€ 153.789,29	€ 6.612,94	€ 551,08
3	E	1*	3	105,49	86,69	€ 1.655,87	€ 174.677,73	20.258,99	€ 154.418,74	€ 6.640,01	€ 553,33
4	E	1*	4	88,33	72,59	€ 1.655,87	€ 146.263,00	16.963,47	€ 129.299,53	€ 5.559,88	€ 463,32
5	E	2*	5	105,51	86,71	€ 1.655,87	€ 174.710,84	20.262,83	€ 154.448,01	€ 6.641,26	€ 553,44
6	E	2*	6	105,56	86,75	€ 1.655,87	€ 174.793,64	20.272,44	€ 154.521,20	€ 6.644,41	€ 553,70
7	E	2*	7	87,59	72,07	€ 1.655,87	€ 145.203,24	16.840,56	€ 128.362,68	€ 5.519,60	€ 459,97
8	E	2*	8	107,39	88,26	€ 1.655,87	€ 177.823,88	20.623,88	€ 157.200,00	€ 6.759,60	€ 563,30
9	E	3*	9	112,02	92,06	€ 1.655,87	€ 185.490,58	21.513,06	€ 163.977,50	€ 7.051,03	€ 587,59
10	E	3*	10	84,50	69,77	€ 1.655,87	€ 140.583,36	16.304,75	€ 124.278,61	€ 5.343,98	€ 445,33
11	E	3*	11	106,51	87,53	€ 1.655,87	€ 176.366,71	20.454,88	€ 155.911,83	€ 6.704,21	€ 558,68
12	E	3*	12	108,70	89,33	€ 1.655,87	€ 178.993,07	20.875,46	€ 159.117,61	€ 6.842,06	€ 570,17
Totale				1216,81	1000,00	€ 1.655,87	€ 2.014.879,18	€ 233.684,19	€ 1.781.194,99	€ 76.591,38	€ 6.382,62