



# ROMA CAPITALE

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

ROMA CAPITALE	19
04 MAR. 2014	
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA	
Prot. n. QI	30732

*Alto Fazio*  
*MAR 2014*  
*25/3/2014*  
*X Trini*  
*R. P. S.*

Raccomandata R.R.

Spett.le  
Coop. Edilizia Rinascita del Tranviere  
Via Telese, 41  
00177 Roma

REGIONE LAZIO	
DIP. TER. REGIONALE	Piani e P. Finanziaria
ATTI 21 MAR 2014	
Prot. N. 174243/03/40	

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. 83185 del 15.10.2012, ai sensi degli artt. 7 e ss. della L. 241/90 - P.d.Z. C24 VIA LONGONI – Legge finanziamento n. 179/92 art. 8. Convenzione delibera C.C. 173/05.**

Il sottoscritto Dirigente U.O. ERP 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 ERP con nota prot. n. 83185 del 15.10.2012 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. 90125 del 06.11.2012 la Cooperativa Edilizia Rinascita del Tranviere all'uopo invitata dall'ufficio, ha trasmesso un "piano economico finanziario", senza fornire alcuna osservazione in merito alla questione della detrazione del contributo pubblico dal canone di locazione praticato nei confronti dei propri inquilini;

in particolare il "piano economico finanziario" è solo così formalmente denominato, ma in realtà è inadatto ad assolvere la funzione che gli è propria, in quanto costa di un solo foglio che riporta in modo sintetico - e pertanto insufficiente - le voci

di costo, l'ammontare del mutuo e del contributo regionale, senza evidenziare gli elementi temporali ed economici di sostenibilità dell'intervento;

successivamente con nota prot. n. 48931 del 10.05.2013 l'ufficio ha richiesto, 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. 19785 del 14.02.2014 codesta Società ha quindi trasmesso, allo scrivente ufficio, le perizie giurate afferenti le migliorie sia del fabbricato che dei singoli alloggi a firma del Direttore Lavori, senza le lettere di richiesta e/o accettazione delle migliorie dei soci/affittuari/fruitori finali, in ordine a quelle apportate ai singoli appartamenti;

non è, pertanto, possibile da parte di questo ufficio, in assenza delle lettere di accettazione di cui sopra, procedere al riconoscimento delle migliorie afferenti i singoli alloggi;

per quanto riguarda il finanziamento concesso dalla Regione Lazio, quest'ultima, con nota prot. Dip. n. 11077 del 31 gennaio 2014 ha comunicato l'importo erogato in conto capitale, evidenziando per l'operatore in questione, l'ammontare del contributo regionale effettivamente erogato;

dal prospetto regionale risulta che l'ammontare del contributo pubblico erogato in conto capitale alla Cooperativa Edilizia Rinascita del Tranviere è di euro € 1.003.968,00;

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;