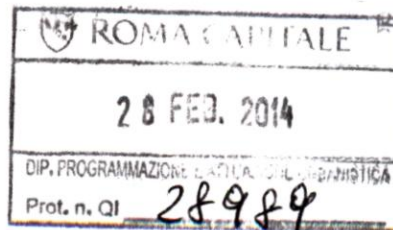




# ROMA CAPITALE

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



A. Lo Fazio  
10 MAR 2014  
del 3/4/14  
& Tully  
Aluffi

Raccomandata R.R.

Spett.le  
Soc. Sette Costruzioni S.p.a.  
Via Massimi, 154  
00136 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

**Oggetto: Chiusura del procedimento di autotutela avviato con nota prot. n. 83187 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

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. 83187 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. 87857 del 29.10.2012 la Soc. Sette Costruzioni S.p.a., all'uopo invitata dall'ufficio, ha risposto senza trasmettere un "piano economico finanziario", e senza fornire alcuna osservazione in merito alla questione della detrazione del contributo pubblico dal canone di locazione praticato nei confronti dei propri inquilini;

successivamente con nota prot. n. 48936 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. 59271 del 06.06.2013 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 Soc. Sette Costruzioni S.p.a. è di euro € 971.097,88;

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 Soc. Sette Costruzioni S.r.l. è stata frutto di mero errore;

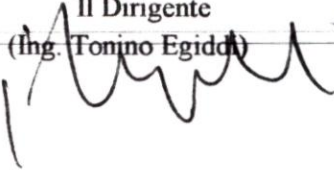
la rettifica di quanto sopra detto costituisce atto giuridicamente dovuto e conforme all'interesse pubblico, stante il carattere inderogabile della disciplina normativa degli alloggi di edilizia residenziale pubblica nonché il prevalere su ogni altro tipo di interesse o di considerazione dell'esigenza 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 C24 VIA LONGONI, realizzati dalla del Soc. Sette Costruzioni S.p.a., 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.