



ROMA CAPITALE

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

ROMA CAPITALE
12 MAR. 2014
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Prot. n. QI 35858

*25/3/2014
X Tross
Aluffor*

Raccomandata R.R.

Spett.le
Soc Coop.Edil.
LEGA SAN PAOLO AUTO a r.l.
Via Pescosolido ,26
00153 Roma

REGIONE LAZIO
Dipartimento Istituzionale e territorio
Struttura Dipartimentale di S.aff.AA.GG.
19 MAR. 2014
PERVENUTO

e, p.c.

REGIONE LAZIO
DIREZIONE REGIONALE PIANI E PROGRAMMI DI E.R.P.
RESIDENZIALE

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

21 MAR 2014

*ATTI
Prot. N. 174264/03/40*

Oggetto: Chiusura del procedimento di autotutela avviato con nota prot. n. 83184 del 15.10.2012, ai sensi degli artt. 7 e ss. della L. 241/90 - P.d.Z. C25 BORGHESIANA-PANTANO – Legge finanziamento n. 179/92 art. 8. Convenzione delibera C.C. 173/05.

Il sottoscritto Dirigente U.O. Edilizia Sociale 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. 83184 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. 86197 del 24.10.2012 la Soc Coop.Edil. LEGA SAN PAOLO AUTO a r.l 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. 51420 del 16.05.2013 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. 65265 del 24.06.2013 codesta Società ha quindi trasmesso, allo scrivente ufficio, una perizia giurata afferente le migliorie del fabbricato a firma del Direttore Lavori, senza fornire quella relativa ai singoli alloggi e 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. 12913 del 04 febbraio 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 Coop.Edil. LEGA SAN PAOLO AUTO a r.l è di euro € 1.301.471,39;

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 Coop.Edil. LEGA SAN PAOLO AUTO 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 C25 BORGHESIANA-PANTANO, realizzati dalla Soc Coop.Edil. LEGA SAN PAOLO AUTO 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.