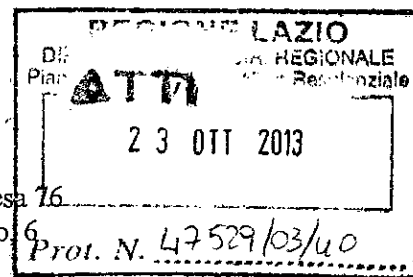




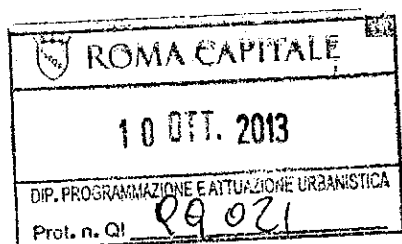
ROMA CAPITALE

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

A. Lo...
21 OTT. 2013



RACCOMADATA R.R.



Spett.le

Coop. Maria Teresa 76
Via Egidio Tosato 6
00173 Roma

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

Oggetto: Chiusura del procedimento di autotutela avviato con nota prot. n. 82473 del 12.10.2012, ai sensi degli artt. 7 e ss. della L. 241/90 - PdZ D5 Romanina - Legge finanziamento n. 179/92 art. 4

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. 82473 del 12 ottobre 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 note prot. 80121 del 23 novembre 2006 e prot. 17406 del 15 marzo 2007 la Coop. Maria Teresa 76, ha trasmesso una dichiarazione di conformità delle superfici, e n. 5 tabelle riepilogative dei prezzi massimi di cessione degli alloggi e n. 5 relazioni sul prezzo massimo di cessione per metro quadrato, senza nulla dedurre in merito sulla questione della detrazione del contributo pubblico dal canone di locazione praticato nei confronti dei propri inquilini;

nessuno di questi documenti è idoneo a fornire elementi utili ai fini conoscitivi e valutativi per le determinazioni dell'ufficio;

la Regione Lazio, 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;

che dal prospetto regionale risulta che l'ammontare del contributo pubblico erogato in conto capitale alla Soc. Cooperativa Maria Teresa 76 è pari ad euro 1.580.358,11;

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 occasionata 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. Cooperativa Maria Teresa è stata frutto di mero errore;

la rettifica di quell'errore 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 a suo tempo approvata con protocollo n.33780 del 28 maggio 2007 si comunica che:

- a) Il prezzo di cessione ed il conseguente canone di locazione degli alloggi siti in Roma, nel Piano di Zona D5 Romanina di proprietà del Soc. Coop. Maria Teresa 76, assistiti dal contributo regionale di cui all'art. 4 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.

Il Dirigente
Arch. Carla Caprioli

TABELLA RIEPILOGATIVA DEL CORRISPETTIVO DI CESSIONE AI FINI DEL CALCOLO DI LOCAZIONE ANNUO
PROGRAMMA COSTRUTTIVO CONVENZIONATO/AGEVOLATO Legge 179/92 art. 4
LOCAZIONE PERMANENTE

Soc. Coop. Ed. Soc. Coop. MARIA TERESA 76 s.c.a.r.l.

Sede legale

Asseg.ne nel

P.d.z. D5 ROMANINA

Comparto A/p

N app. l.	Edificio	Scala	Piano	Interno	Totale SUPERFICIE VIRTUALE	CARATURA MILLESIMI SUP
	Totale				1.879,03	1.000
1	A	A		1	85,19	45,34
2	A	A		2	84,51	44,98
3	A	A		3	85,41	45,45
4	A	A		4	86,53	46,05
5	A	A		5	91,67	48,79
6	A	A		6	88,70	47,21
7	A	A		7	83,99	44,70
8	A	A		8	84,35	44,89
9	A	A		9	84,35	44,89
10	A	A		10	85,59	45,55
11	A	A		11	84,09	44,75
12	A	A		12	83,93	44,67
13	A	A		13	83,75	44,57
14	A	A		14	81,77	43,52
15	A	A		15	82,81	44,07
16	A	A		16	83,78	44,59
17	A	A		17	86,73	46,16
18	A	A		18	83,19	44,27
19	A	A		19	82,77	44,05
20	A	A		20	82,77	44,05
21	A	A		21	88,24	46,96
22	A	A		22	94,91	50,51

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE SV x PREZZO AL mq	PREZZO MASSIMO DI CESSIONE SV x PREZZO AL mq
€ 1.141,69	€ 2.145.270,64
€ 1.141,69	€ 97.260,61
€ 1.141,69	€ 96.484,26
€ 1.141,69	€ 97.511,78
€ 1.141,69	€ 98.790,48
€ 1.141,69	€ 104.658,77
€ 1.141,69	€ 101.267,94
€ 1.141,69	€ 95.890,58
€ 1.141,69	€ 96.301,59
€ 1.141,69	€ 96.301,59
€ 1.141,69	€ 97.717,29
€ 1.141,69	€ 96.004,75
€ 1.141,69	€ 95.822,08
€ 1.141,69	€ 95.616,58
€ 1.141,69	€ 93.356,03
€ 1.141,69	€ 94.543,39
€ 1.141,69	€ 95.650,83
€ 1.141,69	€ 99.018,81
€ 1.141,69	€ 94.977,23
€ 1.141,69	€ 94.497,72
€ 1.141,69	€ 94.497,72
€ 1.141,69	€ 100.742,77
€ 1.141,69	€ 108.357,84

Contributo Regionale	Prezzo di Cessione (prezzo massimo di Cessione Meno Contributo Regionale)	Locazione Anno	Locazione Anno
€ 1.580.358,11	€ 564.912,53	4,50%	12 mesi
71.649,05	€ 25.611,56	€ 1.152,52	€ 96,04
71.077,13	€ 25.407,13	€ 1.143,32	€ 95,28
71.834,08	€ 25.677,70	€ 1.155,50	€ 96,29
72.776,05	€ 26.014,43	€ 1.170,65	€ 97,55
77.099,05	€ 27.559,72	€ 1.240,19	€ 103,35
74.601,13	€ 26.666,81	€ 1.200,01	€ 100,00
70.639,79	€ 25.250,79	€ 1.136,29	€ 94,69
70.942,56	€ 25.359,03	€ 1.141,16	€ 95,10
70.942,56	€ 25.359,03	€ 1.141,16	€ 95,10
71.985,47	€ 25.731,82	€ 1.157,93	€ 96,49
70.723,89	€ 25.280,86	€ 1.137,64	€ 94,80
70.589,32	€ 25.232,76	€ 1.135,47	€ 94,62
70.437,93	€ 25.178,65	€ 1.133,04	€ 94,42
68.772,66	€ 24.583,37	€ 1.106,25	€ 92,19
69.647,35	€ 24.896,04	€ 1.120,32	€ 93,36
70.463,17	€ 25.187,66	€ 1.133,44	€ 94,45
72.944,26	€ 26.074,55	€ 1.173,35	€ 97,78
69.966,95	€ 25.010,28	€ 1.125,46	€ 93,79
69.613,71	€ 24.884,01	€ 1.119,78	€ 93,32
69.613,71	€ 24.884,01	€ 1.119,78	€ 93,32
74.214,25	€ 26.528,52	€ 1.193,78	€ 99,48
79.824,05	€ 28.533,79	€ 1.284,02	€ 107,00