



# ROMA CAPITALE

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

	ROMA CAPITALE	45
17 GIU. 2013		
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA		
Prot. n. Ql <u>63163</u>		

**ATTI**

<b>REGIONE LAZIO</b> DIP. TERR. E INF. DIR. REGIONALE Piani e Programmi di Sviluppo Urbanistico
1 LUG 2013
Prot. N. <u>249803/35/22</u>

**L. Castaldi**

- 1 LUG 2013

Spett.le  
Soc. Coop. "ACLI Castelli Romani III"  
Via G. Mangili, 20 - 00197 Roma -

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

*Handwritten notes:*  
L. Castaldi  
05/10/2012  
D

**Oggetto: Chiusura del procedimento di autotutela avviato con nota prot. n. 83636 del 17.10.2012, ai sensi degli artt. 7 e ss. della L. 241/90 - PdZ D5 Romanina - Legge finanziamento n. 493/93 art. 9**

Premesso 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. 83636 del 17 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 legge 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 in data 25 ottobre 2012 la Cooperativa ACLI Castelli Romani Terza, all'uopo invitata dall'ufficio, ha trasmesso un "piano economico finanziario" ed il contratto di mutuo sottoscritto nell'anno 2004, senza però 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;

l'esame e la valutazione da parte degli uffici della documentazione di parte non è stata utile a fornire nessun elemento capace di dare alcun supporto conoscitivo e valutativo;

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;

dal prospetto regionale risulta che l'ammontare del contributo pubblico erogato in conto capitale alla cooperativa ACLI Castelli Romani III è pari ad euro 267.591,97;

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;

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;

quindi, a seguito della mancanza di un quadro di regole sicuro e chiaro, la rettifica del prezzo massimo di cessione 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. 73727 del 10.11.2005, si rappresenta quanto segue::

- a) Il prezzo di cessione ed il conseguente canone di locazione degli alloggi siti in Roma, nel Piano di Zona D5 Romanina di proprietà della Soc. Cooperativa ACLI Castelli Romani Terza assistiti dal contributo regionale di cui all'art. 9 della legge 493/1993, 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 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 493/93 art.9

**LOCAZIONE TEMPORANEA NON INFERIORE A 8 (otto) ANNI**

Soc. Coop. Ed. **SOC. COOP. VA ACLI CASTELLI ROMANI III**

Sede legale Via Giuseppe Mangili, 20 - 00197 - Roma

Assegnate nel P.d.Z. D5 ROMANINA

Comp. D/p 

N. app.ti	Edificio	Scala	Piano	Interno	Totale SUPERFICIE VIRTUALE	CARATURA MILLESIMI SUP.	PREZZO MASSIMO DI CESSIONE SV x PREZZO AL mq		Contributo Regionale	Prezzo di Cessione (Prezzo Massimo di Cessione Meno Contributo Regionale)	Locazione Annuo	Locazione Mese		
							€	€						
Totale							1757,62	1000,00	€ 1.085,03	€ 1.907.070,43	€ 267.591,97	€ 1.639.478,46	4,50%	€ 6.148,04
1	2	D	PT	1	113,83	64,76	€ 1.085,03	€ 123.508,96	17.330,25	€ 106.178,71	€ 4.778,04	€ 398,17		
2	2	D	PT	2	115,28	65,59	€ 1.085,03	€ 125.082,26	17.551,01	€ 107.531,25	€ 4.838,91	€ 403,24		
3	2	D	PT	3	117,96	67,11	€ 1.085,03	€ 127.990,14	17.959,03	€ 110.031,11	€ 4.951,40	€ 412,62		
4	2	D	1	4	115,77	65,87	€ 1.085,03	€ 125.613,92	17.625,61	€ 107.988,31	€ 4.859,47	€ 404,96		
5	2	D	1	5	116,75	66,43	€ 1.085,03	€ 126.677,25	17.774,81	€ 108.902,44	€ 4.900,61	€ 408,38		
6	2	D	1	6	117,02	66,58	€ 1.085,03	€ 126.970,21	17.815,92	€ 109.154,29	€ 4.911,94	€ 409,33		
7	2	D	2	7	116,54	66,31	€ 1.085,03	€ 126.449,40	17.742,84	€ 108.706,56	€ 4.891,80	€ 407,65		
8	2	D	2	8	115,52	66,73	€ 1.085,03	€ 125.342,67	17.587,55	€ 107.755,12	€ 4.848,98	€ 404,08		
9	2	D	2	9	117,33	66,76	€ 1.085,03	€ 127.306,57	17.863,11	€ 109.443,46	€ 4.924,96	€ 410,41		
10	2	D	3	10	114,93	65,39	€ 1.085,03	€ 124.702,50	17.497,72	€ 107.204,78	€ 4.824,22	€ 402,02		
11	2	D	3	11	116,36	66,20	€ 1.085,03	€ 126.294,09	17.715,43	€ 108.538,66	€ 4.884,24	€ 407,02		
12	2	D	3	12	121,72	69,25	€ 1.085,03	€ 132.069,85	18.531,48	€ 113.538,37	€ 5.109,23	€ 425,77		
13	2	D	4	13	117,56	66,89	€ 1.085,03	€ 127.556,13	17.898,13	€ 109.658,00	€ 4.934,61	€ 411,22		
14	2	D	4	14	123,00	69,98	€ 1.085,03	€ 133.458,69	18.726,35	€ 114.732,34	€ 5.162,96	€ 430,25		
15	2	D	4	15	118,05	67,16	€ 1.085,03	€ 128.087,79	17.972,73	€ 110.115,06	€ 4.955,18	€ 412,93		
Totale							1757,62	1000,00	€ 1.085,03	€ 1.907.070,43	€ 267.591,97	€ 1.639.478,46	€ 73.776,53	€ 6.148,04