



**GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO**

.....

ESTRAITTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 04/12/2009

=====

ADDI' 04/12/2009 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MARUCCIO	Vincenzo	Assessore
		Vice			
MONTINO	Esterino	Presidente	NIERI	Luigi	"
COPPOTELL-	Anna Salome	Assessore	PARRONCINI	Giuseppe	"
DALIA	Francesco	"	RODANO	Giulia	"
DI CARLO	Mario	"	SCALIA	Francesco	"
DI LIEGRO	Luigina	"	TIBALDI	Alessandra	"
DI STEFANO	Marco	"	VALENTINI	Daniela	"
FICHERA	Daniele	"	ZARATTI	Filiberto	"
MANCINI	Claudio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: MARRAZZO - COPPOTELLI - DI CARLO - MARUCCIO - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 939

Oggetto:

Schema di Protocollo d'intesa tra Regione Lazio e Bnl Fondi Immobiliari SGR p.a. Legge Regione Lazio n. 18 del 16 giugno 1994 c.s.m.i. - Legge Regione Lazio 11 agosto 2008 n. 14. Approvazione.



939 - 4 DIC. 2009 *ra*

Oggetto: **Schema di Protocollo d'intesa tra Regione Lazio e Bnl Fondi Immobiliari SGR p.a. Legge Regione Lazio n. 18 del 16 giugno 1994 e s.m.i - Legge Regione Lazio 11 agosto 2008 n.14. Approvazione.**

**LA GIUNTA REGIONALE**

Su proposta dell'Assessore al Bilancio, Programmazione Economica - Finanziaria e Partecipazione,

- VISTO Lo Statuto della Regione Lazio;
- VISTO La l.r. 18.02.2002, n. 6, e successive modifiche ed integrazioni recante *"Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale"*;
- VISTO Il Reg. 06.09.2002, n. 1 e successive modificazioni *"Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta Regionale"*;
- VISTA La L. 23/12/1978, n. 833 *"Istituzione del Servizio Sanitario Nazionale"*;
- VISTO Il D.lgs. 30/12/1992, n. 502 concernente *"Riordino della disciplina in materia sanitaria a norma dell'articolo 1 della L. 23 ottobre 1992, n. 421"* smi;
- VISTA La L.R. 16/06/94 n. 18 e smi concernente: *"Disposizioni per il riordino del servizio sanitario regionale ai sensi del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 502 e successive modificazioni e integrazioni. Istituzione delle aziende unità sanitarie locali e delle aziende ospedaliere"*
- VISTA La l.r. 7/8/98 n. 37 *"Modificazioni all'articolo 24 della legge regionale 16 giugno 1994, n. 18: "Disposizioni per il riordino del Servizio Sanitario regionale ai sensi del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 502 e successive modificazioni e integrazioni. Istituzioni delle Aziende Unità Sanitarie Locali e delle Aziende Ospedaliere"*;
- PRESO ATTO che la DGR n. 3217 del 14.06.1999 avente ad oggetto: *"Determinazione quota di partecipazione di ogni singola ASL al patrimonio comune di cui alla legge regionale 7.8.98 n. 37"*;
- PRESO ATTO altresì della DGR n. 5000 del 05.10.1999 avente ad oggetto: *"Approvazione schema regolamento della Comunione tra le ASL ai sensi art. 1, comma 2 della L.R. 07.08.98 n. 37"*;



**CONSIDERATO** che in data 1 agosto 2002 il CdA di BNL Fondi, ha istituito, contestualmente approvandone il Regolamento, il Fondo Immobiliare ad apporto che prevedeva una durata fino al 31.12.06 e che, su richiesta di BNLFi, tale scadenza è stata prorogata dalla Banca d'Italia al 30 giugno 2008 per consentire il completamento della dismissione degli immobili;

**PRESO ATTO** della DGR n. 1036/03 avente ad oggetto: "Attuazione dell'art. 18 della Legge Regionale 11 settembre 2003, n.29";

**PRESO ATTO** della DGR n. 1328 del 05.12.03 avente ad oggetto: "Attuazione dell'art.24 della Legge Regionale n. 18/94, così come modificato dall'art. 1 della Legge Regionale n. 37/98 - Realizzazione del Fondo Immobiliare e cessione delle quote";

**PRESO ATTO** altresì della DGR n. 527/07 avente ad oggetto: "Attuazione dell'art. 48 Legge Regionale n. 4 del 28 aprile 2006";

**VISTO** L'art. 1, commi 5 e ss della Legge regionale 11 agosto 2008 n. 14, che ha stabilito, tra l'altro il trasferimento in proprietà alla Regione Lazio di tutti i beni mobili e immobili destinati a fornire rendite patrimoniali nonché dei beni culturali ed artistico monumentali già trasferiti al patrimonio delle aziende unità sanitarie locali e delle aziende ospedaliere, ai sensi ex art. 24 della L.R. 16 giugno 1994, n. 18 e successive modificazioni e integrazioni, nonché lo scioglimento di diritto della medesima Comunione Asl del Lazio a seguito della deliberazione di trasferimento al patrimonio regionale;

**TENUTO CONTO** che con deliberazione della Assemblea delle ASL del Lazio in Comunione *pro indiviso* del 12 settembre 2008, Verbale Repertorio n. 2454 - Raccolta n.1237 redatto del Notaio Dr. Domenico Pallottino, è stato, fra l'altro, disposto all'unanimità di trasferire, ai sensi e per gli effetti del comma 5 dell'art. 1 della l.r. Lazio 14/08, tutti i beni mobili ed immobili già in proprietà delle Aziende Sanitarie Locali in comunione - ex artt. 23 e 24 della l.r. Lazio 18/94 - alla Regione Lazio, nonché lo scioglimento della Comunione delle Aziende Sanitarie del Lazio;

**PRESO ATTO** della Determinazione del Direttore del Dipartimento Economico Occupazionale n. C1997 del 12.09.2008 avente ad oggetto: "Adempimenti L.R. n. 14/08 art. 1 c. 5. Affidamento in via provvisoria delle attività concernenti la gestione ordinaria dei beni mobili e immobili della disciolta Comunione delle Asl del Lazio";

**PRESO ATTO** della DGR n. 880/08 avente ad oggetto: "Atto di indirizzo - adempimenti L.R. n. 14/08 art. 1 commi 5 e ss. Acquisizione al patrimonio regionale del patrimonio mobiliare ed immobiliare già di proprietà delle Aziende Sanitarie del Lazio in comunione *pro indiviso*. Ex art. 24 L.R. 18/94";



PRESO ATTO

della DGR n. 537/09 avente ad oggetto: "L.R. 11.08.2008 n.14. Atto di"; indirizzo e approvazione schema di Contratto di Servizio con la Società "in house providing" "Risorsa S.r.l." per l'esternalizzazione di servizi e attività strumentali;

PRESO ATTO

della Determinazione del Direttore del Dipartimento Economico Occupazionale n. C3204 del 11/11/2009 avente ad oggetto: "Adempimenti L.R. n. 14/08 art. 1 commi 5 e ss. Presa d'atto verbale di chiusura amministrativa, contabile e finanziaria dell'attività svolta dalla Gestione Provvisoria del Patrimonio della disciolta Comunione delle Asl in attuazione della DGR n. 537/09";

CONSIDERATO

inoltre che, con nota prot. n. 178/08 del 18.11.08, BNP Paribas REIM in ordine all'argomento di rimborsi parziali anticipati di quote di Fondo effettuati a favore della Comunione delle Asl, ha comunicato alla Direzione regionale Economia e Finanza che la Legge 24.11.03 n. 269, che prevede ritenute sulle plusvalenze, non ha trovato applicazione in quanto non si è verificata la fattispecie prevista dalla citata legge, ovvero plusvalenze;

ATTESO

che, con la nota prot. n. 45724 del 20.03.09, il Direttore della Direzione Economia e Finanza ed il Direttore delle Direzione Personale, Patrimonio e Provveditorato hanno richiesto a BNP Paribas REIM (forma abbreviata per indicare Bnp Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR p.A, e di seguito indicato come BNP Paribas REIM, per effetto di deliberazione assembleare di BNL Fondi Immobiliari SGR p.A. dell' 11/02/09 con effetto dal 10/03/09), di reintestare le 2038 quote di proprietà del Fondo Lazio dalla disciolta Comunione delle Asl alla Regione Lazio;

CONSIDERATO

che con la nota prot. n. 56535 del 08.04.09 dell'Area Entrate 3Z-02 della Direzione Economia e Finanza è stato accertato l'avvenuto versamento di € 11.994.114,76 da parte di BNP Paribas REIM, importo introitato sul cap. n. 351505 con reversale d'incasso n. 2790/09;

CONSIDERATO

che con la nota prot. n. 137450/09 l'Area 3Z-03 della Direzione Economia e Finanza ha richiesto all'Avvocatura regionale un parere legale in merito al recepimento, attraverso il presente provvedimento, dello schema di "Protocollo d'intesa" redatto in collaborazione con BNP Paribas REIM, con invito ad evidenziare eventuali criticità per la sottoscrizione dello stesso da parte dell'Amministrazione regionale;

PRESO ATTO

della nota di risposta dell' Avvocatura regionale prot. n. 122316 del 05.10.09;

VISTA

la nota prot. n. 175729 del 15.10.09 con la quale il Direttore della Direzione Economia e Finanza ha comunicato a BNP di essere intestatario delle quote del Fondo Lazio, come richiesto da BNP con nota prot. n. 2069/LL del 02/09/09;



939 - 4 DIC. 2009 *PR*

**PRESO ATTO** che con nota del 29.10.09 prot. n.RM38/09/RR, BNP Paribas REIM ha trasmesso alla Direzione Economia e Finanza la stesura definitiva del "Protocollo d'Intesa" e relativi allegati concernenti: A) Situazione patrimoniale del Fondo Lazio e relativa relazione illustrativa; B) Elenco immobili da retrocedere; C) Elenco contenziosi; D) Elenco crediti;

**PRESO ATTO** altresì del parere formulato in data 21.10.09 dallo Studio Legale Associato Salerno-Damizia-Ritacco-Angelelli -giusto incarico di collaborazione professionale conferito da Sviluppo Lazio in data 05.01.09 prot. n. 4335- nel quale è affermato che il "Protocollo d'Intesa" in argomento appare pienamente legittimo ed in linea con le previsioni normative e con l'interesse della Regione Lazio a determinare la chiusura definitiva del Fondo Lazio;

**RITENUTO** pertanto di approvare lo schema di "Protocollo d'intesa", che forma parte integrante del presente atto, tra la Regione Lazio e BNP Paribas REIM;

**PRESO ATTO** pertanto che ricorrono le condizioni per la chiusura del Fondo, ovvero che le attività di dismissione degli immobili sono da considerarsi concluse;

**ATTESO** che la presente deliberazione non è soggetta alle procedure di concertazione con le parti sociali;

all'unanimità

### **DELIBERA**

Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto;

-di approvare lo schema di "Protocollo d'intesa", che forma parte integrante del presente atto, tra la Regione Lazio e BNP Paribas REIM, che sarà sottoscritto dal Presidente o suo delegato.

Il Direttore della Direzione Regionale Economia e Finanza provvederà a curare gli eventuali ulteriori adempimenti di cui al presente provvedimento.

Il presente provvedimento è pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

IL VICE PRESIDENTE: F.to Esterino MONTINO  
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

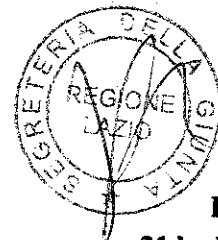
ROMA - 9 DIC. 2009





ALLEG. N. DEL B. N. 939 *PS*

DEL 4 DIC 2009



BOZZA  
21 luglio 2009

### SCHEMA DI PROTOCOLLO D'INTESA

Il presente Protocollo d'Intesa (il "Protocollo d'Intesa") è stipulato a Roma il [...] tra le seguenti parti (ciascuna delle quali qui di seguito definita singolarmente come la "Parte" e, congiuntamente, come le "Parti"):

TRA

- **Regione Lazio**, con sede in Via R. Raimondi Garibaldi 7, 00145 Roma (la "Regione");


E

- **Bnp Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR p.A.**, con sede sociale in Milano, Corso Italia 15/A ("BNP Paribas REIM");

**Premesso che:**

- A. BNP Paribas REIM ha costituito un fondo immobiliare di tipo chiuso ai sensi dell'art. 14-bis della legge n. 86 del 25 febbraio 1994 denominato "Fondo Lazio" con propria delibera dell'1 agosto 2002 (il "Fondo") cui è stato trasferito il patrimonio immobiliare delle ASL del Lazio, come previsto dalla Legge della Regione Lazio n. 18 del 16 giugno 1994.
- B. Il business plan originario del Fondo prevedeva incassi derivanti dalla vendita degli immobili apportati pari ad Euro 239.087.000,90. Alla data del 30 giugno 2009, il Fondo Lazio ha incassato circa 265,3 milioni di Euro pari al 111% del business plan originario, secondo quanto meglio evidenziato nel Rendiconto Semestrale al 30 giugno 2009 allegato al presente Protocollo d'Intesa sotto la lettera A.
- C. Ai sensi del Regolamento del Fondo, il medesimo aveva una durata al 31 dicembre 2006; su richiesta di BNLFI tale scadenza è stata prorogata dalla Banca d'Italia al 30 giugno 2008 per consentire di completare la dismissione degli immobili (c.d. periodo di grazia). Il Regolamento del Fondo prevede in 180 giorni dalla scadenza della durata il termine per la liquidazione finale dei beni e la distribuzione ai quotisti del risultato della gestione. Le attività di dismissione degli immobili è sostanzialmente conclusa; tuttavia BNP Paribas REIM non può procedere alla predisposizione del bilancio finale di liquidazione e alle conseguenti operazioni di riparto dell'attivo liquido fino a quando non saranno definite con i quotisti le modalità di retrocessione agli stessi dei beni non vendibili attualmente di proprietà del Fondo e le altre questioni di cui al presente "Protocollo".
- D. Ai sensi di quanto previsto dalla Legge della Regione Lazio n. 14 dell'11 agosto 2008, con comunicazione in data 13 novembre 2008, il responsabile della "Gestione provvisoria del patrimonio della disciolta Comunità delle ASL del Lazio" ha comunicato lo scioglimento della Comunità delle ASL in data 12 settembre 2008 e il trasferimento in proprietà alla Regione Lazio di tutti i beni mobili ed immobili appartenuti alle aziende sanitarie. A seguito di tale comunicazione la Regione Lazio, ai sensi di quanto previsto dal Regolamento del Fondo, ha richiesto a BNP Paribas REIM di intestare le quote precedentemente di proprietà delle ASL del Lazio a favore della medesima Regione Lazio.
- E. Le Parti intendono definire con il presente Protocollo d'Intesa le modalità (i) di retrocessione degli immobili che, per la loro natura o a causa della situazione connessa agli stessi, risultano invendibili,





(ii) di gestione delle vicende giudiziarie di cui il Fondo è parte e che non si prevede possano concludersi in tempi brevi, (iii) di gestione delle richieste di condono per le quali non c'è ancora da parte dell'Ufficio Condono Edilizio ("UCE") la notifica di rilascio della concessione, (iv) di cessione dei crediti vantati dal Fondo in relazione al pagamento dei condoni che si riferiscono agli immobili apportati, al pagamento di utenze condominiali ovvero alla morosità di taluni inquilini, al fine di poter consentire la chiusura della liquidazione del Fondo e la conseguente distribuzione delle somme depositate presso la banca depositaria agli aventi diritto.

Tutto ciò premesso e considerato, che forma parte integrante e sostanziale del presente Protocollo d'Intesa, le Parti convengono quanto segue:

1. **Oggetto**

Le Parti si impegnano a collaborare reciprocamente per dare integrale esecuzione a quanto contenuto nel presente Protocollo d'Intesa mediante la stipula degli atti e documenti ivi previsti, nonché degli ulteriori atti e documenti che si renderanno opportuni e/o necessari, allo scopo di completare tutte le attività connesse alla liquidazione del Fondo e pervenire alla sua chiusura, con conseguente distribuzione del risultato netto della gestione, nel più breve tempo possibile e comunque entro e non oltre 180 giorni dalla stipula dello stesso.

Le Parti concordano che, ove possibile, gli atti e i contratti di cui ai successivi articoli saranno stipulati in un unico contesto.

**Retrocessione degli immobili**

Le Parti concordano che gli immobili che, per la loro natura o a causa della situazione connessa agli stessi (presenza di casi sociali, irregolarità catastali e/o altri impedimenti), risultano invendibili e che sono indicati nel documento allegato al presente Protocollo d'Intesa sotto la lettera 'B' - che, redatto alla data odierna, potrà subire variazioni in relazione alla possibile definizione di alcune compravendite - saranno retrocessi dal Fondo alla Regione in tempo utile per consentire il decorso dei tempi connessi all'eventuale esercizio del diritto di prelazione, ove previsto.


La retrocessione avverrà mediante stipula di uno specifico atto che sarà predisposto, a tal fine, dal Notaio Paolo Castellini in Roma. L'atto di retrocessione prevederà il trasferimento di tali immobili alla Regione al valore di apporto quale risultante dal rendiconto di gestione del Fondo al 30 giugno 2009 e nello stato locativo in cui gli immobili stessi si trovano.

Le Parti concordano che, in considerazione della natura degli immobili in oggetto e delle attività poste in essere, per tali immobili nessuna commissione di vendita e performance sarà dovuta dal Fondo a BNP Paribas REIM.

Le Parti forniranno al Notaio Paolo Castellini i dati e le informazioni necessari al fine di definire i contenuti dell'atto di retrocessione, fermo restando che né il Fondo né BNP Paribas REIM si assumeranno alcuna responsabilità sullo stato di tali immobili, che saranno retrocessi alla Regione Lazio nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della retrocessione.

3. **Gestione delle vertenze giudiziarie**

Le Parti concordano che a seguito della liquidazione del Fondo, la Regione Lazio sarà responsabile della gestione dei contenziosi pendenti alla data di chiusura della liquidazione del Fondo, di cui all'elenco allegato al presente Protocollo d'Intesa sotto la lettera 'C' che, redatto alla data odierna, potrà subire variazioni in relazione all'evoluzione degli stessi fino alla data di chiusura della liquidazione del Fondo (i "Contenziosi").



A tal fine la Regione si impegna a manlevare e tenere indenne BNP Paribas REIM da qualsiasi responsabilità, pretesa, danno o onere derivante o relativo ai Contenziosi, rimborsando a BNP Paribas REIM tutti i costi, gli oneri e le spese, comprese quelle fiscali e le spese legali, sostenute per la difesa contro azioni giudiziali o stragiudiziali intentate da terzi nei suoi confronti, debitamente documentate, fatta eccezione per il dolo o la colpa grave di BNP Paribas REIM. Resta inteso tra le parti che le spese legali riferibili alle attività svolte fino alla data di chiusura di liquidazione del Fondo resteranno interamente a carico del Fondo medesimo.

4. **Gestione delle richieste di condono**

Le Parti concordano che BNP Paribas REIM continuerà a gestire, per conto della Regione, le richieste di condono a suo tempo presentate all'UCE e che alla data di chiusura di liquidazione del Fondo non fossero state ancora definite.

Le Parti concordano che ogni e qualsiasi costo, onere o spesa collegato a tali richieste di condono sarà interamente a carico della Regione, che si impegna a tal fine a manlevare e tenere indenne BNP Paribas REIM da qualsiasi responsabilità, pretesa, danno o onere derivante o relativo alle richieste di condono presentate all'UCE, fatta eccezione per il dolo o la colpa grave di BNP Paribas REIM. La Regione dovrà altresì rimborsare prontamente a BNP Paribas REIM ogni e qualsiasi pagamento, costo o spesa sostenuto da BNP Paribas REIM nell'esecuzione del presente mandato ovvero che dovesse essere richiesto dall'UCE in relazione alle richieste di condono in oggetto.

La Regione si impegna a rilasciare a tal fine apposito mandato, che sarà predisposto a cura di BNP Paribas REIM e concordato con la Regione, sulla base dei principi che precedono, restando inteso che BNP Paribas REIM non avrà comunque diritto a percepire alcun compenso per tale attività (*da concordare la somma da accantonare a titolo di fondo cassa*).

5. **Cessione dei crediti vantati dal Fondo**

Le Parti concordano che il Fondo cederà *pro soluto* alla Regione i crediti vantati dal Fondo di cui all'elenco allegato al presente Protocollo d'Intesa sotto la lettera 'D' che, redatto alla data odierna, potrà subire variazioni in relazione all'evoluzione degli stessi fino alla data di cessione dei crediti stessi.

Il contratto di cessione sarà predisposto a cura di BNP Paribas REIM e concordato con la Regione. Le Parti concordano che né il Fondo né BNP Paribas REIM rilasceranno garanzie in relazione a tali crediti che quelle previste dalla legge.

6. **Trasferimento della quota di BNLFI**

Al fine di permettere la stipula dell'atto di retrocessione di cui al precedente art. 2, e preventivamente alla stessa, BNP Paribas REIM si impegna a vendere alla Regione, che accetta, la propria quota nel Fondo. Il trasferimento della quota avverrà al valore della stessa quale risultante dall'ultimo rendiconto, annuale o semestrale approvato, tenendo conto dei rimborsi parziali di quote e dei proventi eventualmente distribuiti dal Fondo nel periodo intercorrente fra tale ultimo rendiconto e la data di stipula dell'atto di retrocessione.

Le modalità di pagamento del corrispettivo della cessione saranno concordate fra le Parti.

Le Parti concordano che BNP Paribas REIM predisporrà la documentazione necessaria al trasferimento di tale quota alla Regione.

7. **Costi e spese**

Ciascuna Parte sopporterà i propri costi e le spese derivanti dall'esecuzione del presente Protocollo d'Intesa, restando inteso che le spese notarili e le spese legali connesse all'esecuzione del presente Protocollo d'Intesa saranno interamente a carico del Fondo.

8. **Durata**

Il presente Protocollo d'Intesa sarà efficace dal momento della sua sottoscrizione da parte di tutte le Parti e rimarrà in vigore fino alla conclusione di tutte le attività previste dallo stesso e alla stipula dei relativi atti o documenti.

9. **Foro competente**

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione al presente Protocollo d'Intesa sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Roma.

\_\_\_\_\_  
Regione Lazio

Da:

Nella qualità di:

\_\_\_\_\_  
BNL Fondi Immobiliare SGR p.A.

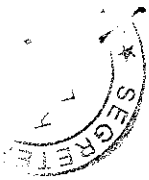
Da:

Nella qualità di:



C:\ALLEGATI.zip





**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

*allegato*

A

INVESTMENT MANAGEMENT

## **FONDO "LAZIO"**

### **NOTA ILLUSTRATIVA DELLA RELAZIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2009**

#### **Andamento del valore della quota di partecipazione**

Il Fondo, riservato a Investitori qualificati, ha iniziato la propria attività il 30 Dicembre 2003 con il perfezionamento dell'atto di apporto da parte della "Comunione delle Aziende Unità Sanitarie Locali del Lazio" di un patrimonio immobiliare prevalentemente residenziale di loro proprietà e di liquidità per un valore totale del Fondo di Euro 203.900.000.

Contestualmente all'apporto, la "Comunione delle Aziende Unità Sanitarie Locali del Lazio" ha sottoscritto le 2.039 quote emesse, con valore unitario di Euro 100.000, cedendone la pressoché totalità alla società veicolo Gepralazio plc, costituita per la successiva cartolarizzazione delle quote, organizzata dalla Banca Nazionale del Lavoro e chiusasi con successo all'inizio del secondo semestre del 2004 con l'offerta dei titoli sul mercato degli investitori istituzionali.

Si ricorda che nel corso del 2006, a seguito dei positivi risultati delle vendite e degli incassi, sono stati interamente rimborsati i titoli oggetto della cartolarizzazione, il Veicolo è stato posto in liquidazione e le quote di sua proprietà sono state retrocesse alla Comunione delle ASL.

Il Fondo è focalizzato sull'obiettivo di realizzare la vendita dell'intero patrimonio immobiliare, sulla base di un'apposita normativa regionale che ha precisato modalità e procedure di vendita.

Il Regolamento del Fondo indicava in tre anni la durata prevista per conseguire l'obiettivo sopra indicato; a causa di problematiche, prevalentemente di origine esterna alla gestione del Fondo, che precludevano la possibilità di rispettare la data di liquidazione inizialmente prevista, la durata del Fondo è stata prorogata al 30 giugno 2008 a seguito della concessione da parte della Banca d'Italia di un periodo di grazia di 18 mesi richiesto dalla SGR, d'accordo con l'apportante "Comunione delle ASL del Lazio".

Il 1° luglio del 2008 è stata avviata la fase di liquidazione del Fondo, la cui durata è prevista dal Regolamento in 180 giorni; la liquidazione del Fondo ha subito un ritardo in relazione al protrarsi delle trattative con la Regione Lazio in relazione alla conclusione della dismissione delle unità immobiliari residue, come più avanti spiegato nel dettaglio.

Banca d'Italia viene costantemente aggiornata sugli sviluppi della procedura di liquidazione del Fondo.

Al 30 giugno 2009 il Valore Complessivo Netto del Fondo è pari a Euro 11.917.593 (Euro 26.103.126 al 31 dicembre 2008), mentre le attività ammontano a Euro 19.339.895 (Euro 32.766.922 al 31 dicembre 2008).

Alla stessa data il valore della quota del Fondo si è attestato a Euro 5.844,822, rispetto ad un valore di Euro 12.801,926 rilevato al 31 dicembre 2008.

Il semestre chiude con una perdita pari a Euro 2.185.533.

Il progressivo decremento del Valore Complessivo Netto del Fondo è conseguente alla attività di dismissione dei cespiti del Fondo, meglio descritta nei paragrafi successivi, seguita da rimborsi parziali anticipati effettuati anche nel 1° semestre dell'anno per Euro 12 milioni ai quotisti, attualmente Regione Lazio, per 2.038 quote, e BNP Paribas REIM SGR p.A., per 1 quota.

#### **Lo scenario macroeconomico**



Tutti i Paesi avanzati hanno mostrato, tra la fine del 2008 e l'inizio del 2009, una caduta dell'economia senza precedenti. Oggi vi è generale consenso da parte dei più autorevoli analisti sul fatto che la ripresa sarà lenta. Nella zona Euro è prevista una riduzione del PIL non solo nel 2009 (-4%), ma anche nel 2010 (-0,1%)<sup>1</sup>. Inoltre la recessione dell'economia, fatto ancora più importante, sta coinvolgendo tutti i paesi del mondo indistintamente: gli USA avranno un decremento del PIL vicino al 3% nel 2009, la Germania oltre il 6% e il Giappone addirittura vicino al 7%, mentre i paesi in via di sviluppo rallenteranno fortemente la loro crescita (ad esempio la Cina passerà da una crescita del 13% nel 2007 al 7,7% nel 2009)<sup>2</sup>. A livello globale si prevede che il PIL diminuirà di circa l'1,5%<sup>3</sup> nel 2009. A riprova dell'assunto dell'inusitata gravità dell'attuale crisi si osserva che è la prima volta dal dopoguerra a oggi che si assiste ad una riduzione del PIL mondiale (Figura 1).

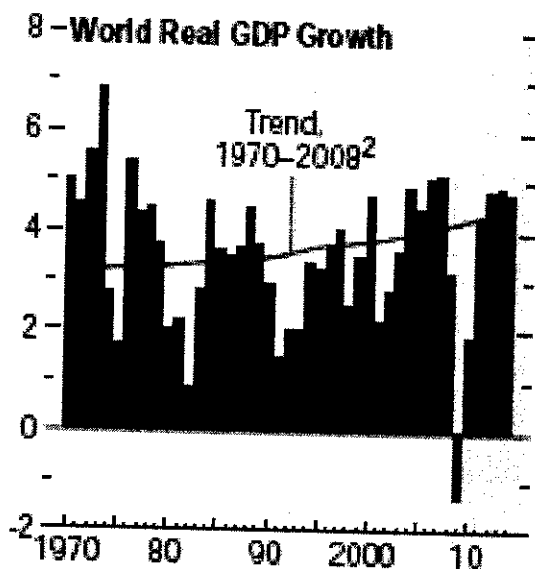


Figura 1: Crescita annuale percentuale del PIL mondiale.  
Fonte: FMI

È necessario tuttavia segnalare che mai come in questo periodo le previsioni in campo economico sono state difficili. Ne sono una dimostrazione i continui aggiustamenti che le principali istituzioni economiche italiane ed internazionali sono state costrette ad adottare via via che la crisi finanziaria ed economica andava peggiorando.

Le prime conseguenze della recessione stanno dunque emergendo (calo dei consumi, livello dell'inflazione basso, disoccupazione in forte aumento, commercio internazionale in difficoltà...) e risulteranno probabilmente fondamentali le misure sociali ed economiche che i governi, sia a livello nazionale sia a livello sovranazionale, hanno deciso ovvero decideranno di mettere in atto.

All'interno di questo contesto è da leggere la situazione Italiana che vede il **PIL** in diminuzione con variazioni negative che sono andate via via aumentando. Infatti, nel quarto trimestre del 2008 e nel primo trimestre del 2009 è stato riscontrato un sensibile peggioramento dei fondamentali economici, quando la riduzione del PIL su base trimestrale è stata rispettivamente pari al -2% e -2,6%<sup>4</sup>. Le ultime proiezioni della variazione del PIL Italiano su base annuale prevedono una riduzione pari al 5,5%<sup>5</sup>.

### La situazione del mercato immobiliare

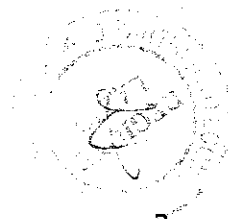
<sup>1</sup> Commissione Europea – Economic Forecast Spring 2009

<sup>2</sup> OCSE - Economic Outlook No. 85, Giugno 2009

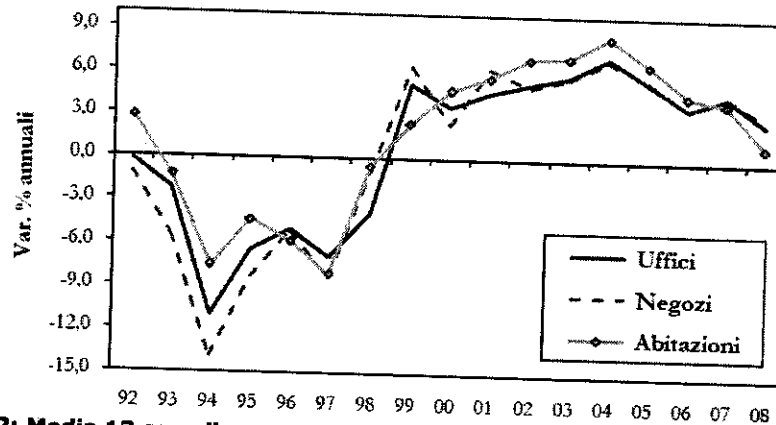
<sup>3</sup> Commissione Europea – Economic Forecast Spring 2009

<sup>4</sup> ISTAT – Conti Economici Trimestrali

<sup>5</sup> OCSE - Economic Outlook No. 85, Giugno 2009



La crisi economica non ha risparmiato il settore immobiliare che, ovunque nel mondo, sta mostrando un forte rallentamento delle attività ad esso legate. Tuttavia in alcuni paesi, tra cui l'Italia, la frenata del settore è arrivata in ritardo rispetto ad altri paesi, in particolare Stati Uniti e Gran Bretagna. In Italia, infatti, prima dell'aggravarsi della crisi in Settembre il settore immobiliare era caratterizzato da rallentamento dei principali indicatori di mercato che però si mantenevano ancora, anche se per poco, in territorio positivo. Nelle 13 grandi aree urbane, ad esempio, i prezzi degli immobili erano dati ancora in lieve aumento, seppur con percentuali di crescita inferiori a quelle degli anni passati (Figura 2)<sup>6</sup>.



**Figura 2: Media 13 grandi aree urbane - Variazioni % annuali dei prezzi medi reali degli immobili. Fonte: Nomisma (II Osservatorio Mercato Immobiliare Luglio 2008)**

Occorre osservare che in particolare nel mercato immobiliare italiano si hanno condizioni molto diverse a seconda che si guardi alla componente residenziale piuttosto che non a quella commerciale, da un lato, e a seconda che ci si occupi del mercato degli immobili "al dettaglio", come è prevalentemente quello della casa, piuttosto che non a quello all'"ingrosso" che è tipicamente quello di immobili commerciali cielo-terra come sono normalmente quelli dei fondi immobiliari. Per questa componente valgono soprattutto fattori come il rendimento da locazione, la sua sicurezza, il grado di liquidità del mercato locale in cui l'immobile è ubicato, il valore unitario, ecc. in rapporto alla disponibilità di fondi liquidi per l'acquirente e del loro costo. Ora è noto che l'acutizzarsi della percezione del rischio da parte degli istituti di credito ha fatto sì che la disponibilità a finanziare operazioni immobiliari fosse particolarmente scarsa a fronte di tassi di interesse effettivi spinti verso l'alto dagli spread sui tassi di riferimento."

### • Investimenti

Il mercato degli investimenti diretti in immobili sembra in particolar modo risentire della crisi finanziaria: il volume di investimento nelle 8 principali città Europee<sup>7</sup> è infatti crollato dal suo massimo storico di Euro 23 miliardi (toccato nel secondo trimestre del 2007) a poco più di Euro 2,5 miliardi nel primo trimestre del 2009. Il volume annuale di investimento, in queste città, è infatti diminuito del 60% nel 2008 rispetto l'anno precedente e questo trend è stato confermato anche nel primo trimestre dell'anno 2009 (-32,5% rispetto al trimestre precedente e -71,4% rispetto allo stesso periodo del 2008)<sup>8</sup>. Nel primo semestre dell'anno 2008<sup>9</sup>. Nel secondo trimestre dell'anno il crollo degli investimenti sembra essersi arrestato: anche se le variazioni permangono in territorio.

In Italia, l'andamento degli investimenti nel suo complesso (non solo immobiliari) ha subito un brusco rallentamento nell'ultimo trimestre del 2008 a detta della Banca d'Italia: "la

<sup>6</sup> Nomisma - II Osservatorio Mercato Immobiliare Luglio 2008

<sup>7</sup> Londra, Parigi, Milano, Madrid, Monaco, Francoforte, Berlino e Bruxelles

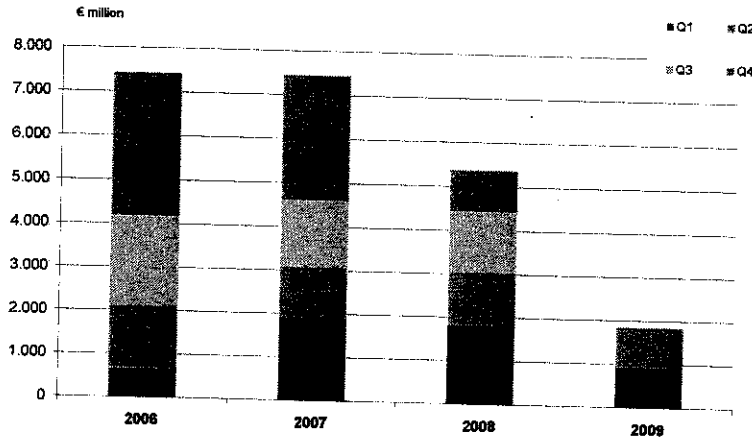
<sup>8</sup> BNP Paribas Real Estate Research

<sup>9</sup> BNP Paribas Real Estate Research

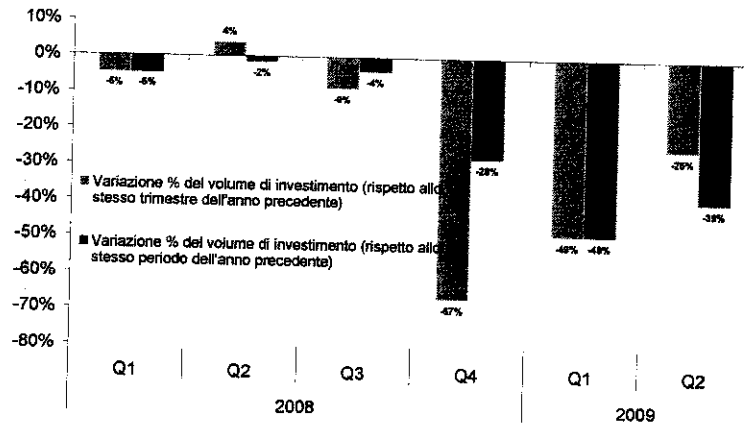


dinamica nel corso dell'anno è apparsa in rapido deterioramento, culminando, nell'ultimo trimestre, in un calo eccezionale<sup>10</sup>.

Il mercato degli investimenti diretti in immobili, per quanto riguarda gli investitori istituzionali, è stato ancor più fortemente colpito dalla crisi finanziaria a partire dal Settembre del 2008. Fino a quel momento infatti il volume di investimenti in Italia era pressoché in linea con i dati dell'anno precedente, mentre dall'ultimo trimestre del 2008 ad oggi il settore si è praticamente fermato. Rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, negli ultimi tre mesi del 2008 si è verificata una diminuzione degli investimenti del 70% circa, decremento che da solo ha comportato un calo annuale degli investimenti di quasi il 30%<sup>11</sup>.



**Figura 3: Volume di Investimento in Immobili in Italia.**  
Fonte: BNP Paribas Real Estate Research



**Figura 4: Volume di Investimento in Italia - Trend 2008 - 2009.**  
Fonte: BNP Paribas Real Estate Research

Questo trend è al momento confermato sia dai dati del primo trimestre del 2009 (-50% circa sul primo trimestre del 2008) sia sui dati del secondo trimestre (-25% circa sul secondo trimestre del 2008)<sup>12</sup>. La riduzione del volume degli investimenti nel primo semestre di quest'anno rispetto al 2008 dovrebbe dunque attestarsi vicino al 40%. Scendendo nello specifico è possibile notare inoltre che, oltre ad essere diminuito il volume totale di investimento, è diminuito anche il taglio medio delle operazioni andate a buon fine. Con l'eccezione di poche operazioni di valore superiore agli Euro 80 milioni il mercato è stato caratterizzato da transazioni di taglio minore. La stretta creditizia che connota il

<sup>10</sup> Banca d'Italia - Relazione Annuale (Maggio 2009)

<sup>11</sup> BNP Paribas Real Estate Research

<sup>12</sup> BNP Paribas Real Estate Research



sistema finanziario nell'ultimo periodo rende infatti molto più difficile portare a termine operazioni di grandi dimensioni che richiedono normalmente l'utilizzo di un alto ammontare di capitale a debito. Infine, per quanto riguarda le tipologie di immobili, gli investitori sembrano al momento decisamente preferire immobili di tipo *core* (localizzati in zone centrali, già ristrutturati, completamente locati...) a discapito di immobili di tipo *value-added* o *distressed*. A dimostrazione di questo è possibile notare che, come conseguenza della diminuzione dei valori, i rendimenti attesi dagli investitori per gli immobili *prime* sono cresciuti in Italia di meno rispetto alla media Europea, mentre i rendimenti degli immobili *non-core* hanno subito un forte rialzo anche in Italia in seguito alla modificata percezione del rischio che gli investitori hanno per questa tipologia di investimento sin dallo scoppio della crisi.

- **Terziario**

Il mercato delle locazioni di spazi ad uso terziario ha evidenziato un impatto della crisi meno evidente rispetto al mercato degli investimenti nel 2008: il take-up (assorbimento di uffici da parte degli utilizzatori) nelle 8 principali città Europee è diminuito complessivamente del 18%, con Milano e le città tedesche che sono risultate essere molto più stabili di Londra e Parigi<sup>13</sup>. Nel corso dei primi mesi dell'anno anche il mercato immobiliare dal lato dei tenant ha invece iniziato a mostrare non poche difficoltà. Infatti, se da una parte gli effetti del credit crunch si sono manifestati più velocemente sul mercato degli investimenti, nel mercato delle locazioni si sono notati solo negli ultimi mesi gli effetti del rallentamento dell'economia reale che si sono tradotti nell'adozione da parte delle aziende di politiche di cost saving più severe con inevitabili riflessi anche sulle scelte riguardanti la locazione di uffici. Il take-up ha dunque subito una più forte contrazione nella prima metà del 2009 facendo registrare una riduzione del 22% rispetto alla prima metà del 2008<sup>14</sup>.

- **Roma**

Così come nel mercato milanese anche a Roma la crisi economica ha mostrato chiaramente il suo impatto nel corso del primo semestre dell'anno che ha fatto registrare un numero di transazioni chiuse molto basso, sia nel mercato delle locazioni sia nel mercato degli investimenti. Il volume di take up registrato nella prima metà 2009 è stato vicino ai 40.000 m<sup>2</sup> circa e una parte significativa del take up è stata rappresentata da transazioni che hanno coinvolto enti pubblici<sup>15</sup>. Le altre transazioni avvenute nel primo semestre dell'anno 2009 riguardano piccoli tagli, con una dimensione unitaria degli spazi locati inferiore ai 1.000 m<sup>2</sup>. Il valore del Prime Rent ha registrato nel corso del primo trimestre 2009 un lieve declino attestandosi intorno ai 420 - 450 euro/m<sup>2</sup>/anno<sup>16</sup>. Il canone di locazione medio calcolato su base annuale, in crescita fino al secondo semestre 2008, ha subito una prima fase di declino significativo nell'ultimo trimestre del 2008 e nel 2009 continua a scendere, anche se la scarsità di transazioni chiuse rende difficile quantificare con esattezza tale riduzione.

- **Residenziale**

Nel settore residenziale, almeno per il momento, la crisi economica sta mostrando in Italia i suoi effetti principalmente attraverso la riduzione delle quantità compravendute di immobili, piuttosto che attraverso un accentuato calo dei valori immobiliari, a differenza di quanto è avvenuto in altri mercati europei (Gran Bretagna, Spagna e Irlanda in particolare). Nel 2008 infatti le compravendite di immobili ad uso residenziale avevano già registrato un calo del 15%<sup>17</sup>, con una diminuzione del valore decisamente più contenuto, stimato da molti operatori del mercato ben al di sotto del 10%. I primi mesi del 2009 sembrano aver

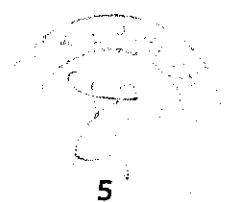
<sup>13</sup> BNP Paribas Real Estate Research

<sup>14</sup> BNP Paribas Real Estate Research

<sup>15</sup> BNP Paribas Real Estate Research

<sup>16</sup> BNP Paribas Real Estate Research

<sup>17</sup> Agenzia del Territorio – Nota Trimestrale (IV trimestre 2008)



confermato questo *trend*: nel primo trimestre la riduzione del numero di compravendite è stata del -18%<sup>18</sup>, mentre ancora non ci sono decisi segnali che inducano a pensare ad una forte svalutazione dei prezzi delle case. Questa staticità dei prezzi è spiegabile dal lato dell'offerta, e quindi dei proprietari degli immobili, dalla non necessità di vendere che induce ad allungare i tempi medi di vendita a discapito di eventuali sconti applicabili sul valore dell'immobile. Dal lato della domanda invece prevale ancora un forte clima di incertezza sul futuro che, insieme alle maggiori difficoltà che si incontrano oggi rispetto al recente passato ad ottenere un mutuo, fanno in modo che siano poche le famiglie che abbiano una reale volontà di acquistare una nuova casa in questo momento e che allo stesso tempo siano in grado di farlo dal punto di vista finanziario. I prezzi delle abitazioni (nelle 13 grandi aree urbane) sono così diminuiti solamente del 2,5% nel primo semestre del 2009 (-3,5% su base annuale). Le città che hanno mostrato una contrazione maggiore dei valori immobiliari sono Venezia (-4,1%), Milano (-3,7%), Firenze (-3,6%) e Napoli (-3,3%)<sup>19</sup>. Inquadrando però questo dato in una prospettiva storica è però possibile notare come questo sia il terzo decremento, su base semestrale, più forte dal 1994 ad oggi (Figura 15).



195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209  
**Figura 5: Abitazioni - Media 13 grandi aree urbane - Variazioni % semestrali dei prezzi medi correnti.**  
 Fonte: Nomisma - II Osservatorio Mercato Immobiliare Luglio 2009

### La gestione del patrimonio immobiliare

Il patrimonio immobiliare iniziale del Fondo Lazio era composto da 926 unità immobiliari, prevalentemente residenziali, tutte localizzate a Roma (per l'80% nel Centro Storico), in 87 edifici prevalentemente cielo-terra, per una superficie complessiva di 98.700 metri quadrati; per effetto di un successivo frazionamento, le unità sono diventate 927, senza modifica della consistenza del patrimonio.

Dopo i buoni risultati ottenuti nel primo triennio di vita del Fondo, anche nel corso del 2007 e del 2008, potendosi ancora avvalere del proseguimento della positiva intonazione del mercato immobiliare romano, il Fondo ha proseguito nell'attività di vendita con esiti soddisfacenti, praticamente terminando l'attività di vendita a fine 2008.

Alla fine del 2008 si registravano i seguenti risultati:

- Unità vendute n. 913;
- Incasso complessivo 265,3 milioni di euro.

<sup>18</sup> Agenzia del Territorio - Nota Trimestrale (I trimestre 2009)

<sup>19</sup> Nomisma - II Osservatorio Mercato Immobiliare Luglio 2009



Tale valore di incasso risulta:

- superiore del 59% rispetto al valore al quale il complesso immobiliare è stato apportato al Fondo (167 milioni di euro)
- superiore dell'11% rispetto alle previsioni di vendita formulate da BNP Paribas REIM al momento dell'apporto (239 milioni di euro).

Inoltre, nello scorso mese di aprile, d'accordo con Comunione e Regione, con comunicazione all'Agenzia del Territorio abbiamo richiesto (ed ottenuto) la soppressione catastale di 5 cantine facenti ancora parte del patrimonio del Fondo Lazio, di cui 4 non accatastate, e che risultano essere dei vani sotterranei non accessibili, e 1 utilizzata come bene condominiale; e conseguentemente non alienabili. La cessazione di tali unità ha generato una perdita complessiva di Euro 117.213, costituita dal valore di libro dei beni pari a Euro 58.420 e dalle rivalutazioni cumulate pari a Euro 58.793.

Risultano pertanto al momento 9 unità invendute, che saranno retrocesse alla Regione Lazio ad un valore di 1,83 milioni di euro, di cui:

- 4 unità (3 residenze e 1 magazzino utilizzato quale residenza) risultano occupate da singoli che, per età, condizione psico-fisica e redditività presunta abbiamo identificato - d'accordo con Comunione - quali "casi sociali". Pertanto, in mancanza dell'esercizio dell'opzione da parte degli occupanti, le abbiamo considerate non vendibili in asta;
- 3 unità (2 uffici e 1 garage utilizzato per attività sociali) non sono state opzionate dagli occupanti e non risultano vendibili in asta in quanto, a seguito di comunicazione del comune di Roma e della stessa Regione Lazio, gli occupanti sono stati considerati "associazioni culturali", quindi da tutelare;
- 1 unità residenziale non opzionata dall'occupante e non vendibile in asta per irregolarità catastali emerse solo di recente;
- 1 unità residenziale oggetto di un complesso contenzioso giudiziario e per la quale sembra improbabile che si possa procedere ad una transazione per morosità pregresse, condizione imprescindibile per l'esercizio dell'opzione da parte dell'occupante.

Per quanto riguarda i rimborsi alla Regione Lazio, titolare della totalità delle quote del Fondo, tranne una, si precisa che la SGR per conto del Fondo ha provveduto nel corso del 1° semestre dell'esercizio a rimborsare 12 milioni di euro a fronte dei risultati delle vendite del Fondo al 31 dicembre 2008. In tal modo, cumulativamente, considerando cioè anche quelli effettuati al Veicolo, i rimborsi anticipati hanno raggiunto il livello di 264,4 milioni di euro.

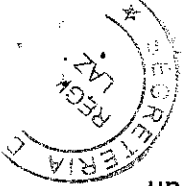
La valutazione effettuata dall'Esperto Indipendente Reag-Real Estate Advisory Group SpA alla data del 30 giugno 2009 ha attribuito agli immobili facenti ancora parte del portafoglio del Fondo un valore complessivo di mercato pari a 1,83 Euro milioni; la plusvalenza non realizzata contabilizzata nel semestre ammonta a Euro 47.715, al lordo di perdite da realizzi per 117.213 Euro.

In data 29 dicembre 2008 BNP Paribas REIM ha sottoposto all'attenzione della Regione Lazio una bozza di "Protocollo di Intesa" finalizzato a regolamentare le attività connesse alla liquidazione del Fondo e pervenire alla sua chiusura, con conseguente distribuzione del risultato netto della gestione.

In tale documento sono state evidenziate le problematiche più rilevanti e cioè:

- Retrocessione immobili
- Gestione delle vertenze giudiziarie
- Gestione delle richieste di condono
- Cessione dei crediti vantati dal Fondo
- Trasferimento della quota di BNP Paribas REIM.

Elemento essenziale dell'accordo riguarda la decisione sulla gestione futura del contenzioso giudiziario e, soprattutto, la necessità che, in ogni caso, a BNP Paribas REIM venga rilasciata



una garanzia bancaria a prima domanda di un importo pari alle potenziali passività alla data di chiusura del Fondo a copertura dell'eventuale condanna di BNP Paribas REIM o del Fondo al pagamento di somme nei confronti delle altre parti in causa.

Analoga garanzia dovrà essere rilasciata a favore di BNP Paribas REIM per le eventuali passività che dovessero sorgere in caso di mancato accoglimento del condono ovvero di integrazione di somme a fronte della richiesta di condono.

L'accordo con la Regione Lazio sembra potersi definire in tempi brevi.

Il programma condiviso prevede che la Giunta deliberi entro il prossimo agosto l'approvazione del "Protocollo di Intesa". In tal modo, considerando i tempi tecnici per l'atto notarile di retrocessione degli indicati immobili e per il successivo atto di verificata condizione riguardante gli immobili vincolati, si ritiene che il Fondo possa essere chiuso a novembre-dicembre 2009.

### **La liquidità del Fondo**

Al 30 giugno 2009 la posizione di liquidità è costituita da Euro 896.782 depositati sui conti correnti accessi a tasso di mercato presso la Banca Depositaria, BNP Paribas Securities Services - succursale di Milano.

Al 30 giugno parte delle liquidità del Fondo risulta investita in titoli di stato per Euro 16,2 milioni.

### **Altre informazioni**

La posta dello Stato Patrimoniale "Altre Passività", pari a Euro 7,3 milioni, è rappresentata per Euro 5,8 milioni dal debito del Fondo verso la SGR ed il property Romeo Gestioni per commissioni di performance sulle vendite, importo che verrà corrisposto al termine del processo di liquidazione del Fondo stesso.

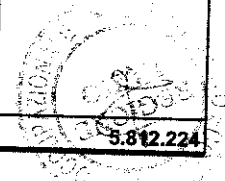


# RENDICONTO DEL FONDO LAZIO

SEZIONE REDDITUALE AL 30.06.2009

importi in Euro

	Rendiconto al 30.06.2009		Rendiconto esercizio precedente	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1. DIVIDENDI E ALTRI PROVENTI	0		0	
A1.2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	0		0	
A1.3. PLUS/MINUSVALENZE	0		0	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1. INTERESSI, DIVIDENDI E ALTRI PROVENTI	0		0	
A2.2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	0		0	
A2.3. PLUS/MINUSVALENZE	0		0	
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI				
A3.1. INTERESSI, DIVIDENDI E ALTRI PROVENTI	302.679		2.721	
A3.2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	127.200		0	
A3.3. PLUS/MINUSVALENZE	26.060		-10.800	
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1. DI COPERTURA	0		0	
A4.2. NON DI COPERTURA	0		0	
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>		<b>455.939</b>		<b>-8.079</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>				
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	27.542		161.047	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-117.213		6.479.325	
B3. PLUS/MINUSVALENZE				
B3.1. PLUS/MINUSVALENZE DA VALUTAZIONE	47.715		163.771	
B3.2. PLUS/MINUSVALENZE SU ACQUISTO/APPORTO	0		0	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-36.987		-946.547	
B5. AMMORTAMENTI	0		0	
B6. ICI	-4.836		-37.292	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		<b>-83.779</b>		<b>5.820.304</b>
<b>C. CREDITI</b>				
C1. INTERESSI ATTIVI E PROVENTI ASSIMILATI	0		0	
C2. INCREMENTI/DECREMENTI DI VALORE	0		0	
<b>Risultato gestione crediti</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. INTERESSI ATTIVI E PROVENTI ASSIMILATI	0		0	
<b>E. ALTRI BENI</b>				
E1. PROVENTI	0		0	
E2. UTILE/PERDITE DA REALIZZI	0		0	
E3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE	0		0	
<b>Risultato gestione investimenti</b>		<b>372.160</b>		<b>5.812.224</b>





## RENDICONTO DEL FONDO LAZIO

SEZIONE REDDITUALE AL 30.06.2009

*importi in Euro*

	Rendiconto al 30.06.2009		Rendiconto esercizio precedente	
<b>F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>				
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA				
F1.1. RISULTATI REALIZZATI	0		0	
F1.2. RISULTATI NON REALIZZATI	0		0	
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA				
F2.1. RISULTATI REALIZZATI	0		0	
F2.2. RISULTATI NON REALIZZATI	0		0	
F3. LIQUIDITA'				
F3.1. RISULTATI REALIZZATI	0		0	
F3.2. RISULTATI NON REALIZZATI	0		0	
<b>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE	0		175.262	
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	0		0	
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>		<b>372.160</b>		<b>5.987.486</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1. SU FINANZIAMENTI IPOTECARI	0		0	
H1.2. SU ALTRI FINANZIAMENTI	0		0	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	0		0	
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>372.160</b>		<b>5.987.486</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>				
I1. PROVVISORIE DI GESTIONE SGR	-1.982.926		-2.929.849	
I2. COMMISSIONI BANCA DEPOSITARIA	-8.881		-17.759	
I3. ONERI PER ESPERTI INDIPENDENTI	-224		-1.140	
I4. SPESE PUBBLICAZIONE PROSPETTI E INFORMATIVA AL PUBBLICO	0		-125.303	
I5. ALTRI ONERI DI GESTIONE	-303.478		-876.017	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>				
L1. INTERESSI ATTIVI SU DISPONIBILITA' LIQUIDE	15.657		509.403	
L2. ALTRI RICAVI	12.981		1.284.035	
L3. ALTRI ONERI	-267.138		-2.787.644	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>-2.161.849</b>		<b>1.043.213</b>
<b>M. IMPOSTE</b>				
M1. IMPOSTA SOSTITUTIVA A CARICO DELL'ESERCIZIO	0		0	
M2. RISPARMIO D'IMPOSTA	0		0	
M3. ALTRE IMPOSTE	-23.684		-277.522	
<b>Utile/perdita dell'esercizio</b>		<b>-2.185.533</b>		<b>765.691</b>



## RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO LAZIO

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30.06.2009

*importi in Euro*

<b>PASSIVITA' E NETTO</b>	Situazione al 30.06.2009	Situazione a fine esercizio precedente
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>		
H1 . FINANZIAMENTI IPOTECARI	0	0
H2 . PRONTI CONTRO TERMINE PASSIVI E OPERAZIONI ASSIMILATE	0	0
H3 . ALTRI	0	0
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		
I1 . OPZIONI, PREMI O ALTRI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI QUOTATI	0	0
I2 . OPZIONI, PREMI O ALTRI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI NON QUOTATI	0	0
<b>L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI</b>		
L1 . PROVENTI DA DISTRIBUIRE	0	0
L2 . ALTRI DEBITI VERSO PARTECIPANTI	40.835	40.835
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>		
M1 . PROVVIGIONI ED ONERI MATURATI E NON LIQUIDATI	0	0
M2 . DEBITI DI IMPOSTA	34.862	137.035
M3 . RATEI E RISCOINTI PASSIVI	19.167	9.094
M4 . ALTRE	7.327.438	6.476.832
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>7.422.302</b>	<b>6.663.796</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>11.917.593</b>	<b>26.103.126</b>
Numero delle quote in circolazione	2.039	2.039
Valore unitario delle quote	5.844,822	12.801,926
Controvalore complessivo degli importi rimborsati	12.000.000,00	10.000.000,00
Valore unitario delle quote rimborsate	5.885,24	4.904,36
Valore complessivo degli importi da richiamare	0,00	0,00
Valore delle unitario delle quote da richiamare	0,00	0,00
Proventi distribuiti per quota	0,00	0,00
<b>IMPEGNI</b>		
Acquisti immobiliari da perfezionare	0,00	0,00
Fidejussioni rilasciate a terzi	17.771,00	17.771,00
Titoli sottoscritti e in attesa di richiamo impegni	0,00	0,00





ALLEGATO B - FONDO LAZIO - IMMOBILI DA RETROCEDERE ALLA REGIONE LAZIO

RU	COD IMM	INDIRIZZO	FOGLI O	PART.	SUB	OCCUPANTE	MOTIVAZIONE RETROCESSIONE	CAT	VINCOL O	VALORE DI PORTAFOGLI O AL 30.06.09	ESISTENZA E SITUAZIONE CONDONI
313	81	SALITA S.CARLO 2	462	76	3	Savini		A4	NO	59.159	NO CONDONO
606	7	VIA PANISPERNA 88	487	160	5	Buono	caso sociale	C2	SI	37.468	SI CONDONO. MANCA LA NOTIFICA IN QUANTO NON SI ACCEDE
656	25	VIA DELLE CARROZZE 12	470	175	11	Abbruzzetti		A4	NO	211.988	SI CONDONO. MANCA LA NOTIFICA IN QUANTO NON SI ACCEDE
279	76	VIA DEGLI AUSONI 59	611	157	507	Marcelli		A4	SI	72.963	NO CONDONO
136	38	CORSIA AGONALE 10	485	343	511	Anppia		A10	SI	523.561	SI CONDONO. MANCA LA NOTIFICA IN QUANTO NUOVO CONDONO
795	60	VIA DI S.CRISOGONO 46	497	595	5	Alinautica	Impedimento Comune / Regione alla vendita	A10	NO	140.011	SI CONDONO. MANCA LA NOTIFICA IN QUANTO NON SI ACCEDE
1024	60	VIA DI S.CRISOGONO 45	497	593/595	4	Casa delle Culture		C6	NO	223.820	NO CONDONO
312	81	SALITA S.CARLO 2	462	76	4	Laurentini	invendibile per irregolarità catastali	A4	NO	100.571	NO CONDONO
155	43	PIAZZA NAVONA 71	485	163	513	CENTRO HELIKON	contenzioso non risolvibile	A4	SI	460.458	NO CONDONO
		<b>TOTALE RETROCESSIONE</b>								<b>1.829.999</b>	

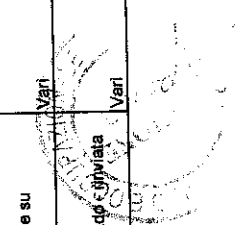
ALLEGATO C - FONDO LAZIO - STATO CONTENZIOSO A OTTOBRE 2009

N.	Controparte	Indirizzo	Parte originaria (Fondo Lazio - Comunione Asl - Comune Roma)	Posizione Fondo (attore - convenuto - ricorrenza e - chiamato in garanzia)	Organo giudiziario	Oggetto	Rischio di esborsi per il Fondo		Rischio soccombenza	Anno definizione ipotizzabile (grado in corso)	Stato	Legale fondo
							potenziale	reale				
1	Manita	Vicolo del Lupo	F	C	Tribunale	Risarcimento danni Regolarizzazione destinazione	€ 2.600.000	€ 400.000	bassissimo	2012	riassunta dopo varie interruzioni	Vari
2	Romeo Sidney - Giordano	Via Luculfo 22	F	CG	Tribunale		€ 200.000	nessuno	nessuno	2010	in attesa deposito CTU vinta in primo grado - in termini per appello	Vari
3	Matteucci	Viale Mazzini	F	C+R	Tribunale	Riconoscimento opzione	nessuno	nessuno	nessuno		rinviate per precisazione	Vari
4	Michelangeli	Piazza S. Salvatore in Campo	F	C	Tribunale	Rivendica terrazzo	nessuno	nessuno	bassissimo	2010	conclusioni	Vari
5	Condominio Piazza del Grillo	Piazza del Grillo	F	C	Tribunale	Usucapione	€ 60.000	€ 60.000	bassissimo	2010	rinviate per precisazione conclusioni	Vari
6	Montesani - Bosio	Vicolo del Lupo	F	CG	Tribunale	Usucapione	50.000	nessuno	nessuno	2010	rinviate per precisazione conclusioni	Vari
7	Domiziana - Nuova Rem	Corsia Agonale - Piazza Navona	F	C	Corte di Appello	Appello - risoluzione contratto per inadempimento	nessuno	nessuno	nessuno	2009	rinviate per discussione	Vari
8	Nuova Rem	Corsia Agonale - Piazza Navona	F	A	Tribunale	cancellazione ipoteca	nessuno	nessuno	nessuno	2008	in attesa pubblicazione sentenza	Vari
9	Navona International G.	Corsia Agonale - Piazza Navona	F	C	Tribunale	esecuzione in forma specificata - danni	nessuno	nessuno	bassissimo	2010	rinviate per precisazione conclusioni	Vari
10	Stellina	Corsia Agonale - Piazza Navona	F	C	Tribunale	esecuzione in forma specificata - danni	€ 2.200.000	€ 2.200.000	bassissimo	?	sospesa per regolamento di giurisdizione	Vari
11	Stellina	Corsia Agonale - Piazza Navona	F	C	Tar	ricorso amministrativo per annullamento asta	ricompreso nel precedente	ricompreso nel precedente	bassissimo	?	in attesa fissazione udienza di merito - sospensiva rigettata da Tar e Consiglio di Stato	Vari
12	Stellina	Corsia Agonale - Piazza Navona	F	C	Cassazione	regolamento giurisdizione	ricompreso nel precedente	ricompreso nel precedente	non rilevante	2011	regolamento di giurisdizione in Cassazione collegato a quanto al punto 10	Vari
13	Domiziana - Nuova Rem	Corsia Agonale - Piazza Navona	CR - Casi	A	Corte di Appello	riconoscimento opzione	nessuno	nessuno	bassissimo	2012	rinviate per precisazione conclusioni	Vari
14	Demirtakan	Piazza della Rotonda 67	F	C	Corte di Appello	Riconoscimento opzione	nessuno	nessuno	bassissimo	?	vinta in primo e secondo grado - in termini per ricorso in cassazione	Vari
15	Basso - Lombardi	Via dei Portoghesi	F	C	Tribunale	Riconoscimento opzione	nessuno	nessuno	bassissimo	2010	rinviate per precisazione conclusioni	Vari
16	Helikon	Piazza Navona 71	F	C+R	Tribunale	Riconoscimento opzione + determinazione prezzo	nessuno	nessuno	basso	2010	rinviate per discussione - trattative pendenti	Vari
17	Zaffino	via Arco de' Bianchi B	F	C	Tribunale	risarcimento danni	€ 100.000	nessuno	nessuno	2010	in attesa deposito note istruttorie	Vari
18	Colistro	Piazza del Grillo	F	C	Tribunale	mancato riconoscimento opzione	€ 500.000	nessuno	medio - basso	2010	in corso istruttoria	Vari

CELL. 339.96.96.96  
 C. G. N. S. P. A.  
 C. G. N. S. P. A.

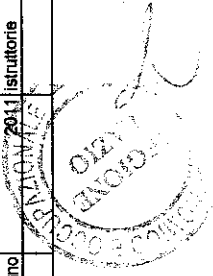
2009  
 2010

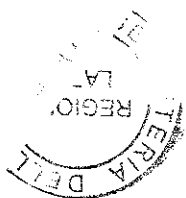
19	Romana Pubblici Esercizi	Corso Rinascimento 69	F	C+R	Tribunale	Usucapione (2 unità depositi)	€ 30.000	nessuno	nessuno	basso	2	vinta in primo grado - in termini per appello	Vari
20	Mario's	Piazza del Grillo	CR	A	Corte di Appello	risoluzione contratto + pagamento somme	nessuno	nessuno	nessuno	medio	?	vinta in primo e secondo grado - in termini per ricorso in cassazione	Antonetti
21	Finax Re	Via Monserrato 120	F	C	Tribunale	annullamento contratto - risarcimento danni	€ 1.100.000	€ 100.000	medio - basso	2012	?	rinviate per chiamata in causa Fondo	Vari
22	Finax Re	Piazza del Gesù 48	F	C	Tribunale	annullamento contratto - risarcimento danni	€ 1.050.000	€ 100.000	medio - basso	2012	?	rinviate per chiamata in causa Fondo	Vari
23	Visaggio	Via degli Ausoni 55	Casi	C	Corte di Appello	Occupazione abusiva	nessuno	nessuno	nessuno	?	?	rinnunziazione	Vari
24	Occhiuzzi - Iacoacci	Via Florida 24	F	C	Corte di Appello	annullamento contratto - risarcimento danni	€ 500.000	nessuno	nessuno	2009	?	vinta in primo grado - rinviate per discussione	Vari
25	Condomini vari	diversi	F	A	Tribunale	recupero crediti	nessuno	nessuno	basso	2010	?	vinta in primo grado con riconoscimento al professionista di un compenso pari a 23.030 euro, inferiore a quello a suo tempo offerto. In termini per l'appello.	Macciotta
26	Pugliese Avv. Salvatore		F	A	Tribunale	accertamento congruità competenze professionali	1.022.268	23.030	basso	2009	?	vinta in primo grado con sentenza del febbraio 2008. Ad aprile 2009 c'è stato il ricorso in appello. L'udienza è prevista a febbraio 2010	Macciotta
27	Pugliese Avv. Salvatore		F	C	Corte di Appello	accertamento congruità competenze professionali	162.187	nessuno	basso	2010	?	Sentenza di primo grado prevista a aprile 2010	Macciotta
28	Pugliese Avv. Salvatore		F	A	Tribunale	accertamento congruità competenze professionali	1.818.170	45.689	basso	2010	?	vinta in primo grado - in attesa udienza comparizione in appello	Vari
29	Nuova Rem	Corsia Agonale - Piazza Navona	F	C	Corte di Appello	riconoscimento opzione - esecuzione in forma specifica	5.400.000	nessuno	bassissimo	2013	?	in attesa deposito note istruttorie	Vari
30	International Art Center	Via della Palombella 37	F	C	Tribunale	annullamento contratto - risarcimento danni	250.000	250.000	basso	2012	?	istruttorie	Vari
31	Graziosi	Via degli Ibernesei 10	F	C	Corte di Appello	restituzione prezzo	100.000	100.000	bassissimo	2012	?	vinta in primo grado - rinviate per precisazione conclusioni	Vari
32	Luisca	Via degli Ausoni 63	Casi	C	Corte di Appello	Occupazione abusiva	nessuno	nessuno	nessuno	2010	?	vinta in primo grado - in termini per appello	Stanchi
33	Spaltro	Via Volturmo 27	F	CG	Tribunale	mancato riconoscimento opzione	nessuno	nessuno	nessuno	?	?	in attesa decisione su giurisdizione	Vari
34	Spaltro	Via Volturmo 27	F	C	Tribunale	risarcimento danni per mancato riconoscimento opzione	nessuno	nessuno	nessuno	2011	?	vinta in primo grado - rinviate per discussione	Vari
35	Sarti - Apicerni	Via di Ripetta 62	F	C	Corte di Appello	annullamento contratto - risarcimento danni	nessuno	nessuno	nessuno	2010	?	vinta in primo grado - rinviate per discussione	Vari





36	Consorzio Risto Point	Corsia Agonale - Piazza Navona	F	C	Tribunale	annullamento asta - mancato riconoscimento diritto di opzione	nessuno	nessuno	nessuno	sospesa in attesa definizione punto 13	Vari
37	Mirotta	Via del Viminale 8	F	C	Tar	mancato riconoscimento opzione	nessuno	nessuno	nessuno	in attesa fissazione udienza di merito - sospensiva rigettata	Vari
38	Nucciarelli	Via Panisperma 89	F	C	Tribunale	riscatto	nessuno	nessuno	nessuno	vinta in primo grado - in termini per appello	Vari
39	Bucciarelli	Via degli Ausoni 55	F	C	Tribunale	garanzia per evizione	nessuno	nessuno	nessuno	in attesa deposito note istruttorie	Vari
Totale							€ 18.942.636	€ 3.278.719	€ 3.278.719		





*allegato*

## ALLEGATO D - FONDO LAZIO

### NOTA DI AGGIORNAMENTO SUI CREDITI A OTTOBRE 2009

#### **CREDITI A SEGUITO DI RICHIESTA DI CONDONI**

Si premette che le domande presentate a suo tempo all'Ufficio del Condono del Comune di Roma dalla SGR corrispondono a circa 370 unità immobiliari, per le quali:

- su 310 unità l'istruttoria è stata completata e, a seguito in diversi casi di un pagamento aggiuntivo rispetto a quello effettuato al momento di presentazione delle domande, sono state ottenute le concessioni in sanatoria che sono in corso di ritiro da parte dei nuovi proprietari. Al momento sono state ritirate 190 concessioni;
- su 10 unità si è verificata l'inesistenza dell'abuso;
- su 50 unità non si dispone ancora della concessione in sanatoria in quanto:
  - 11 sono state presentate ai sensi della L. 326/04 (ultimo condono). Seguendo una procedura di verifica differente, l'Ufficio del Condono non ha ancora iniziato ad esaminarle;
  - per 10 non è stato finora possibile integrare la documentazione tecnica per impossibilità ad accedere alle u.i.;
  - per 29 unità è ancora in corso l'istruttoria.

A fronte delle domande la cui istruttoria è stata completa, ci risulta dalla documentazione tecnica fornita dall'UCE un **credito del Fondo di circa 715.000 euro** per pagamenti a suo tempo effettuati in eccesso rispetto a quanto effettivamente dovuto, di cui 625.000 nei confronti del Comune di Roma e 90.000 nei confronti del MEF. In data 25 settembre 2009 abbiamo richiesto che, almeno per le pratiche la cui istruttoria è stata completata, venga rimborsato al Fondo Lazio il credito risultante.

#### **CREDITI VERSO CONDUTTORI**

Tali crediti, derivanti da mancati pagamenti di locazioni, scaturiscono prevalentemente da conduttori che non hanno a suo tempo acquistato (in quanto, ad esempio, falliti) ed i cui beni sono stati quindi venduti a seguito di asta.

Dopo un'opportuna operazione di svalutazione dei crediti ritenuti a vario titolo inesigibili, nella Relazione Semestrale al 30 giugno 2009 **l'entità di tale tipologia di crediti ammonta a circa 208.000.**

#### **CREDITI VERSO CONDOMINI**

Il Fondo Lazio, via via che si procedeva con le vendite del patrimonio immobiliare e fino a che i condomini dei diversi edifici non si sono costituiti e non hanno effettuato le volture delle utenze condominiali di e.e., acqua e gas, ha continuato a pagare tali utenze, maturando crediti di significativa entità nei confronti dei condomini stessi.

L'attività di recupero di tali crediti è stata avviata da tempo ed in diversi casi i condomini hanno versato quanto richiesto. In altri casi i crediti non sono stati ancora recuperati ed in alcuni di questi la SGR ha ritenuto di avviare – anche con funzione deterrente - un'azione giudiziaria.

**La sommatoria dei crediti verso i condomini che si può ritenere effettivamente recuperabile ammonta a circa 120.000 euro.**

