

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA DEL COMUNE DI ROMA**

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

APPROVATO DAL CONS. DI AMM. NE

DELIBERA N. 29 / DEL 27 MAG. 2009 **DELIBERAZIONE**

IL SEGRETARIO DEL C.D.A.

DI INIZIATIVA CONSILIARE

OGGETTO:

Acquisizione al patrimonio dell'ATER del Comune di Roma del compendio immobiliare in corso di costruzione da parte delle Cooperative Vega S.c.a.r.l. e Veronese S.c.a.r.l. nel comparto S del Piano di Zona ex Legge 167/1962 "B 50 Monte Stallonara" – Conseguente variazione al Bilancio di previsione 2009

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

PREMESSO CHE

- obiettivo dell'intervento congiunto ATER/Regione – articolato attraverso un complesso di atti e di iniziative anche di tipo regolamentare e normativo, in parte già svolte e in parte in corso - è quello di consentire ai soci delle Cooperative Vega S.c.a.r.l. e Veronese S.c.a.r.l. di raggiungere la finalità sociale per la quale sono state costituite ed hanno ottenuto i finanziamenti pubblici, finalità gravemente posta a rischio come attestato dalla stessa Regione Lazio, dal coinvolgimento – in qualità di parti lese – nella c.d. "truffa Coop Casa Lazio", e consistente nella realizzazione degli alloggi attraverso il contributo della Regione Lazio per il tramite dell'ATER del Comune di Roma nella sua qualità di Soggetto pubblico preposto anche alla tutela delle condizioni di criticità e fragilità sociale nel settore abitativo;
- tale obiettivo, dichiarato come esclusivo dalla Regione Lazio per l'approvazione della Legge 3 agosto 2004 n. 10 e della successiva delibera GR n. 1045 del 12 novembre 2004 di definizione dei criteri e delle modalità di erogazione dei contributi, è quello di consentire ai soci delle Cooperative edilizie che si sono venute a trovare in situazioni di difficoltà, di conseguire "attraverso l'intervento regionale la piena titolarità del diritto inerente la prima casa";
- le Cooperative in oggetto, a seguito della loro partecipazione al "bando di concorso per la assegnazione di finanziamenti regionali a cooperative edilizie e loro consorzi per l'attuazione di alloggi da cedere in locazione" in attuazione di quanto disposto dall'art. 8 della Legge 17 febbraio 1992 n. 179 e dall'art. 9 della Legge 4 dicembre 1993 n. 493, erano

già state ammesse a finanziamento dalla Regione Lazio con atto della G.R. n. 525 del 20 giugno 2003, per importi, da corrispondere in corso d'opera per euro 5.205.885,54 per ciascuna cooperativa, finalizzati alla realizzazione di superfici pari ad 8.000 mq. Ciascuna;

- la Legge R.L. 16 aprile 2002 n. 8 (art. 82) così come integrato dall'art. 69 della Legge R.L. 24 dicembre 2008 n. 31 dispone: "Al fine di tutelare il diritto alla casa dei soci di cooperative edilizie di abitazione in situazioni di particolare difficoltà economica, le ATER sono, altresì, autorizzate ad acquistare immobili, costruiti o in corso di costruzione, di edilizia agevolata per le finalità di cui al comma 2, lettera a" (realizzazione di case di abitazione e per la locazione a tempo indeterminato o determinato, aventi i requisiti previsti dalle leggi vigenti nei comuni ove si riscontri la deficienza di abitazioni in locazione, con priorità per i comuni ad alta densità abitativa);
- con Legge R.L. 16 aprile 2002 n. 8 (art. 82) come integrato dall'art. 1 comma 51 dalla Legge 11 agosto 2008 n. 14 (assestamento del bilancio annuale e pluriennale 2008-2010 della Regione Lazio), è stato istituito il "Fondo di rotazione per la realizzazione di programmi pluriennali di edilizia residenziale agevolata", ed è stato stabilito che "i mutui possono essere concessi alle ATER territorialmente competenti per l'acquisto di alloggi di cui al comma 2 lettera b) da destinarsi agli attuali locatari". Per le suddette finalità, lo stanziamento del capitolo C22102 del Bilancio regionale è stato integrato "di un importo pari a 20 milioni di euro per ciascuna delle annualità 2008, 2009, 2010";
- gli alloggi oggetto della acquisizione di cui al presente provvedimento, ricadono tra quelli "esclusi dall'edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa" in qualità di "alloggi realizzati, recuperati od acquisiti con programmi di edilizia agevolata .." ai sensi di quanto previsto dall'art. 10 comma 2 punto b) della legge R.L. 6 agosto 1999 n. 12;
- l'art. 70 della Legge R.L. 24 dicembre 2008, n. 31 prevede che: "Le cooperative edilizie ...che realizzano programmi costruttivi fruanti di finanziamento pubblico di edilizia agevolata destinato alla locazione permanente, siti nei comuni definiti ad alta tensione abitativa, i cui alloggi sono da assegnare ai soci o agli acquirenti aventi i requisiti previsti, possono chiedere alla Regione di limitare, conformemente a quanto previsto dall'art. 2, comma 285, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, relativo alla definizione delle residenze di interesse generale destinate alle locazioni, il vincolo di locazione ad un periodo non inferiore a 25 anni";
- in data 27 gennaio 2009, con nota indirizzata all'Assessore alle Politiche della Casa della Regione Lazio, il Presidente delle Cooperative Vega S.c.a.r.l. e Veronese S.c.a.r.l. chiede "di far disporre l'acquisto di detti alloggi da parte dell'ATER, affinché detti alloggi possano essere definitivamente realizzati" . Segnala di trovarsi nelle situazioni di "particolare difficoltà economica" e quindi nella fattispecie prevista dal citato art. 69 della Legge R.L. 24 dicembre 2008 n. 31, in ragione del fatto che "le Cooperative Vega e Veronese sono state coinvolte nelle note vicende che hanno riguardato la liquidazione del Consorzio Coop Casa Lazio e che, pur avendo avviato l'intervento ... si trovano nella difficoltà di reperire risorse finanziarie stante il fatto che l'intervento edilizio prevede 25 anni di locazione prima dell'eventuale assegnazione in proprietà, ed anche di fronte ad una situazione contingente di grave crisi finanziaria". Contestualmente segnala l'urgenza, "atteso il disagio abitativo in cui si trovano 96 famiglie nonché l'incertezza in cui da anni le medesime si trovano in ragione dei fatti sopra richiamati...." (allegato sub a);
- in data 23 febbraio 2009, con nota acquisita al protocollo Presidenza ATER con il n. 172, il medesimo Presidente rivolge analoga richiesta all'ATER, precisando che "la situazione di contingente grave crisi finanziaria rende praticamente molto complesso l'accesso al credito fondiario da parte di ordinari istituti di credito", ed evidenziando "il disagio abitativo in cui si trovano 96 famiglie che da più di sei anni hanno aderito ad un programma di edilizia

agevolata, e si trovano a dover sostenere elevatissimi costi di locazione, in alcuni casi in situazione precaria e di incertezza....”; (allegato sub b);

- in data 15 aprile 2009 con nota a propria firma, il Presidente dell'ATER del Comune di Roma riscontra la richiesta, evidenziando la necessità che, alla luce dei disposti normativi in essere, la Regione si esprima circa *“la verifica dei requisiti richiesti e la segnalazione alla Azienda delle situazioni in cui è necessario intervenire”;* (allegato sub c);
- in data 15 maggio 2009, la Giunta regionale approva la proposta di deliberazione n. 7831 del 05.05.2009, decidendo espressamente:
 - *“di rinvenire nella situazione segnalata dalle coop. Vega S.c.a.r.l. e Veronese S.c.a.r.l. lo stato di cooperative edilizie di abitazione in situazione di particolare difficoltà economica in relazione a quanto previsto dal comma 3 art. 82 della Legge R.L. 16 aprile 2002 n. 8 e s. m. i.”;*
 - di derogare, per le suddette cooperative, *“alle disposizioni del punto 13 art. 1 dell’atto d’obbligo, allegato B”*, della deliberazione G.R. n. 710 del 4 agosto 2005 che prevede che: *“ogni vendita in blocco deve prevedere l’applicazione delle obbligazioni previste nel presente atto d’obbligo sottoscritte dall’operatore ammesso a finanziamento e non potrà essere effettuata qualsiasi vendita sia pure in blocco prima della scadenza dell’ottavo anno”;*
 - *“di richiedere la trasmissione del verbale di assemblea dei soci dal quale risulti il consenso unanime all’esercizio del potere dispositivo... da sottoporre alla competente commissione....”;*
 - *“..... di inserire nella prevista convenzione con il Comune di Roma la destinazione degli alloggi a locazione ed espressa detrazione dal prezzo di cessione dei contributi regionali a qualunque titolo già erogati e/o da erogare”* (allegato sub d).

CONSIDERATO CHE

- con atto n. 670 del 19 settembre 2008, la Giunta Regionale ha disposto: *“alla spesa derivante dall’attuazione della presente deliberazione si farà fronte..... per i mutui a favore delle ATER con lo stanziamento del capitolo di bilancio regionale C22102”*, comprendendo tra le spese finanziabili anche *“i relativi oneri e spese comunque conseguenti e necessari”;*
- il fondo di rotazione precedentemente citato finanzia gli interventi di cui al primo capoverso delle premesse, mediante la concessione da parte di Istituti Bancari convenzionati di mutui agevolati al tasso dell’1% per la quota dell’80 % dei costi di investimento (comprensivi degli oneri di cui al punto precedente), e di mutui al tasso corrente per la quota del 20 %;
- l’art. 68 della Legge 24 dicembre 2008 n. 31 (Legge finanziaria per l’esercizio 2009 – art. 11 L.R. 20 novembre 2001 n. 25) ha introdotto all’art. 3 della Legge regionale 30 settembre 2002 n. 30 (ordinamento degli enti regionali operanti in materia di edilizia residenziale pubblica) le modifiche di seguito riportate: *“Le ATER possono costituire uno Sportello Affitti per l’offerta in locazione, secondo la vigente normativa sulle locazioni degli immobili a canone libero o concordato, di alloggi da acquistare sul mercato immobiliare, anche richiedendo se previsto l’intervento finanziario regionale...”;*

- il bilancio regionale di previsione per l'anno 2009, pubblicato nel Supplemento ordinario n.168 al Bollettino ufficiale n. 48 in data 27.12.2008, inserisce al capitolo C22102 (fondo di rotazione per l'edilizia agevolata – L.R. n. 8/2002 art. 82) i seguenti importi:

stanziamento 2008	residuo	stanziamento	cassa	variazione	Pluriennale 2010	Pluriennale 2011
50.000.000,00	8.000.000,00	170.000.000,00	178.000.000,00	120.000.000,00	180.000.000,00	85.000.000,00

PRESO ATTO CHE

- sono state effettuate le necessarie verifiche preliminari, identificando e verificando le situazioni tecniche, amministrative, giuridiche ed economico finanziarie nonché la consistenza quali-quantitativa del compendio immobiliare da acquisire ai sensi di quanto sopra ricordato, ed è stato ipotizzato un programma operativo finalizzato al raggiungimento dell'obiettivo di cui in premessa, evidenziando anche le criticità;
- tali verifiche sono riportate nel documento allegato sub e) quale parte integrante e sostanziale al presente atto;
- la drammaticità della situazione e la dimensione dei nuclei familiari coinvolti, che ha già determinato l'accelerazione della soluzione alle problematiche sociali per via Pincherle e la ricerca di analoga soluzione per via Colli Portuensi, non può non rendere immediata la ricerca di analoga soluzione anche per le cooperative Vega e Veronese;
- al fine di poter procedere alla acquisizione del compendio immobiliare oggetto del presente provvedimento, secondo il programma esposto nel citato allegato e) occorre preliminarmente procedere a risolvere le criticità ivi evidenziate, in particolare laddove queste costituiscono necessario presupposto per la sua attuazione operativa, conseguente a decisioni in capo alla Regione Lazio tuttora in corso di assunzione, ed alle quali quindi tale attuazione non può che essere subordinata;
- per tali ragioni eventuali circostanze che dovessero manifestarsi tali da rendere non fattibile il programma così come descritto nel citato documento sub e), o da richiedere modifiche sostanziali, incidenti sui parametri economico – finanziari di cui al presente provvedimento, renderanno obbligatorio un nuovo passaggio in Consiglio di Amministrazione;

VALUTATO CHE

- l'acquisizione da parte di ATER del compendio immobiliare in questione rientra tra le finalità attribuite all'Ente dalla Legge Regionale n. 30/2002 istitutiva delle ATER e dal vigente Statuto, nonché dal complesso normativo precedentemente indicato, anche ove affida alle ATER compiti ed attività di *"supporto alla Regione..... nonché per la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata agevolata o auto finanziata"*, ed in quanto Soggetto deputato a rispondere a finalità sociali proprie del ruolo di *"operatore pubblico dell'edilizia"* attribuitogli nel campo dell'edilizia residenziale pubblica – nella fattispecie dell'edilizia agevolata cui è rivolto in particolare il dettato della Legge R.L. 16 aprile 2002 n. 8 (art. 1 co. 51) come integrato dalla Legge 11 agosto 2008 n. 14 (assestamento del bilancio annuale e pluriennale 2008-2010 della Regione Lazio);

RITENUTO CHE

- sussistano le condizioni per procedere all'acquisizione da parte di ATER del compendio sito nel comparto S/parte del Piano di Zona ex L. 167/1962 B 50 Monte Stallonara, in corso di costruzione da parte delle Cooperative Vega S.c.a.r.l. e Veronese S.c.a.r.l., descritto analiticamente nel citato documento allegato sub e), subordinatamente all'esito positivo delle verifiche ivi evidenziate, ed al realizzarsi dei presupposti necessari per la sua attuazione operativa conseguenti a decisioni in capo alla Regione Lazio e tuttora in corso di assunzione, ivi compresa la verifica della capienza di bilancio, dei flussi di cassa e dei conseguenti tempi per l'accesso al fondo di rotazione di cui alla Legge R.L. 16 aprile 2002 n. 8 (art. 1 co. 51) come integrato dalla Legge 11 agosto 2008 n. 14 (assestamento del bilancio annuale e pluriennale 2008-2010 della Regione Lazio), avendo riguardo al complesso delle iniziative poste in essere da ATER del Comune di Roma e Regione Lazio per tutte le acquisizioni programmate, nell'ambito della più generale finalizzazione delle risorse a tutte le ATER regionali;
- sussistano le condizioni d'urgenza per procedere all'approvazione del presente atto ed alla adozione della conseguente variazione di Bilancio in tempi più brevi di quelli (trenta giorni) previsti dall'art. 4 del vigente Regolamento di Contabilità dell'Ente, per le seguenti motivazioni:
 - 1) procedere all'esame del presente provvedimento congiuntamente a quello relativo alla acquisizione dei compendi immobiliari di via Pincherle e viale dei Colli Portuensi, già presentato al Collegio dei Revisori dell'Ente, anche ai fini di coordinare le conseguenti variazioni di bilancio ed ottimizzare le attività di recepimento da parte degli Uffici competenti, e soprattutto coordinare con la Regione Lazio l'acquisizione delle provviste necessarie dal fondo di rotazione di cui alle premesse, ed i conseguenti flussi finanziari;
 - 2) dare risposta – sia pure con le subordinazioni necessarie alla verifica della esatta operatività in relazione ai provvedimenti regionali in corso di definizione – all'aspettativa sociale descritta nelle premesse del presente atto e nel documento allegato sub e), più volte richiamato;

PRESO ATTO CHE

- il costo dell'acquisizione, a carico dell'ATER, sul quale attivare la provvista del fondo rotativo ammonta ad euro 14.184.149,84 , come in dettaglio illustrato nel documento sub e);
- al fine di rilevare gli aspetti economico-finanziari correlati alle acquisizioni sopra indicate è necessario procedere alla variazione del Bilancio di previsione 2009, approvato dal C.d.A. con atto n. 51 in data 29 dicembre 2008;
- le variazioni necessarie sono espresse nella tabella che segue:

		COMPETENZA	VARIAZIONE	NUOVO STANZIAMENTO
<u>ENTRATE</u>				
E.512.002.006 (nuovo)	mutuo Regione Lazio Fondo Rotativo	0,00	5.011.015,00	5.011.015,00
E.512.002.007 (nuovo)	mutuo Regione Lazio Ordinario	0,00	0,00	0,00
Totale entrate		0,00	5.011.015,00	5.011.015,00
<u>USCITE</u>				
S.143.003.006	consulenze, prestazioni professionali, prestazioni di servizi (global service)	3.224.800,00	36.000,00	3.260.800,00
S.162.002.007 (nuovo)	interessi su mutui Regione Lazio	0,00	25.055,00	25.055,00
S.170.001.007	altre imposte e tasse	1.405.000,00	35.460,00	1.440.460,00
S.170.001.012 (nuovo)	commissione apertura mutui	0,00	70.921,00	70.921,00
S.210.002.002	acquisto stabili in locazione	0,00	4.403.253,00	4.403.253,00
S.333.004.001	IVA su acquisti e prestazioni diverse	3.146.000,00	440.326,00	3.586.326,00
Totale uscite		7.775.800,00	5.011.015,00	12.786.815,00

		CASSA	VARIAZIONE	NUOVO STANZIAMENTO
<u>ENTRATE</u>				
E.512.002.006 (nuovo)	mutuo Regione Lazio Fondo Rotativo	0,00	5.011.015,00	5.011.015,00
E.512.002.007 (nuovo)	mutuo Regione Lazio Ordinario	0,00	0,00	0,00
Totale entrate		0,00	5.011.015,00	5.011.015,00
<u>USCITE</u>				
S.143.003.006	consulenze, prestazioni professionali, prestazioni di servizi (global service)	3.382.008,00	36.000,00	3.418.008,00
S.162.002.007 (nuovo)	Interessi su mutui Regione Lazio	0,00	25.055,00	25.055,00
S.170.001.007	altre imposte e tasse	1.393.278,00	35.460,00	1.428.738,00
S.170.001.012 (nuovo)	commissione apertura mutui	0,00	70.921,00	70.921,00
S.210.002.002	acquisto stabili in locazione	0,00	4.403.253,00	4.403.253,00
S.333.004.001	IVA su acquisti e prestazioni diverse	3.846.000,00	440.326,00	4.286.326,00
Totale uscite		8.621.286,00	5.011.015,00	13.632.301,00

VISTO

- il complesso delle normative vigenti richiamato in premessa e lo Statuto dell'Ente, in particolare per quanto disposto agli artt. 1, 2, 3 e 4;

Tutto ciò premesso e considerato,

Si attesta espressamente la regolarità tecnica del presente atto

Il Direttore Generale
f.to arch. Carlo Maltese

Si attesta espressamente la regolarità contabile del presente atto

Il Dirigente del Servizio Finanziario
f.to Dott. Paolo Carpenella

DELIBERA

- 1) di considerare le premesse quali parte sostanziale ed integrante del presente atto; approvandole espressamente;
- 2) di approvare espressamente il documento allegato sub e) al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
- 3) di approvare l'acquisizione degli immobili in corso di costruzione delle Cooperative Vega S.c.a.r.l. e Veronese S.c.a.r.l. localizzati nel comprensorio P.d.Z. B/50 Monte Stallonara Comparto S/parte, come descritto nel citato documento sub e) con le modalità e secondo il programma ivi indicati, subordinatamente all'espletamento delle verifiche richieste ed ivi riportate, dando mandato al Direttore Generale di procedere:
 - a) all'espletamento delle verifiche di fattibilità per l'acquisto del compendio sopra indicato attraverso le procedure di accesso al fondo rotativo regionale di cui di cui alla Legge R.L. 16 aprile 2002 n. 8 (art. 82) come integrato dall'art. 1 co. 51 della Legge 11 agosto 2008 n. 14 (assestamento del bilancio annuale e pluriennale 2008-2010 della Regione Lazio), per gli importi necessari stimati in 14.184.149,84;
 - b) di procedere subordinatamente agli esiti positivi delle verifiche di cui al punto precedente, all'attuazione del programma per la acquisizione dei beni in oggetto, in coerenza con la tempistica concordata con la Regione Lazio per il finanziamento;
 - c) all'affidamento dei compiti di gestione amministrativa e contabile del patrimonio non ERP ad una struttura dedicata della struttura aziendale, che in particolare attraverso la regolarizzazione delle posizioni contrattuali, la rilevazione ed il monitoraggio dei flussi finanziari, il coordinamento in genere di tutte le attività dell'Ente relative alla gestione di tale patrimonio, risponda all'obiettivo di garantire con immediatezza sin dalla fase di acquisizione dei beni, e presidiare nel tempo, la massima efficienza, efficacia ed economicità dell'azione dell'Ente, anche al fine di corrispondere correttamente alle esigenze correlate alla tipologia del finanziamento (fondo di rotazione) concesso dalla Regione Lazio;
- 4) di adottare le variazioni al Bilancio di previsione 2009, approvato dal C.d.A. con atto n. 51 in data 29 dicembre 2008, secondo quanto di seguito riportato, approvando espressamente la procedura seguita in considerazione dell'urgenza, che non ha consentito il pieno rispetto della tempistica di trasmissione del provvedimento al Collegio dei Revisori almeno un mese prima del Consiglio di Amministrazione come richiesto dal Regolamento di contabilità vigente, dando mandato al Direttore Generale di procedere mediante il competente Servizio Finanziario al loro recepimento.

		COMPETENZA	VARIAZIONE	NUOVO STANZIAMENTO
<u>ENTRATE</u>				
E.512.002.006 (nuovo)	mutuo Regione Lazio Fondo Rotativo	0,00	5.011.015,00	5.011.015,00
E.512.002.007 (nuovo)	mutuo Regione Lazio Ordinario	0,00	0,00	0,00
Totale entrate		0,00	5.011.015,00	5.011.015,00
<u>USCITE</u>				
S.143.003.006	consulenze, prestazioni professionali, prestazioni di servizi (global service)	3.224.800,00	36.000,00	3.260.800,00
S.162.002.007 (nuovo)	interessi su mutui Regione Lazio	0,00	25.055,00	25.055,00
S.170.001.007	altre imposte e tasse	1.405.000,00	35.460,00	1.440.460,00
S.170.001.012 (nuovo)	commissione apertura mutui	0,00	70.921,00	70.921,00
S.210.002.002	acquisto stabili in locazione	0,00	4.403.253,00	4.403.253,00
S.333.004.001	IVA su acquisti e prestazioni diverse	3.146.000,00	440.326,00	3.586.326,00
Totale uscite		7.775.800,00	5.011.015,00	12.786.815,00

		CASSA	VARIAZIONE	NUOVO STANZIAMENTO
<u>ENTRATE</u>				
E.512.002.006 (nuovo)	mutuo Regione Lazio Fondo Rotativo	0,00	5.011.015,00	5.011.015,00
E.512.002.007 (nuovo)	mutuo Regione Lazio Ordinario	0,00	0,00	0,00
Totale entrate		0,00	5.011.015,00	5.011.015,00
<u>USCITE</u>				
S.143.003.006	consulenze, prestazioni professionali, prestazioni di servizi (global service)	3.382.008,00	36.000,00	3.418.008,00
S.162.002.007 (nuovo)	Interessi su mutui Regione Lazio	0,00	25.055,00	25.055,00
S.170.001.007	altre imposte e tasse	1.393.278,00	35.460,00	1.428.738,00
S.170.001.012 (nuovo)	commissione apertura mutui	0,00	70.921,00	70.921,00
S.210.002.002	acquisto stabili in locazione	0,00	4.403.253,00	4.403.253,00
S.333.004.001	IVA su acquisti e prestazioni diverse	3.846.000,00	440.326,00	4.286.326,00
Totale uscite		8.621.286,00	5.011.015,00	13.632.301,00

- 5) di richiedere espressamente al Direttore Generale, di procedere alla elaborazione di un nuovo programma da sottoporre alla approvazione del Consiglio di Amministrazione qualora nell'espletamento delle verifiche di cui ai punti precedenti, dovessero emergere circostanze e situazioni tali da rendere non fattibile il programma così come descritto nel citato documento sub e), o da richiedere modifiche sostanziali, incidenti sui parametri economico – finanziari di cui al presente provvedimento;
- 6) di dare mandato al Direttore Generale di trasmettere il presente atto alla Regione Lazio per quanto di competenza.