

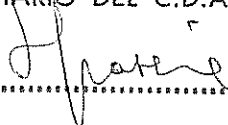
**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
DEL COMUNE DI ROMA**

Consiglio di Amministrazione

APPROVATO DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DELIBERAZIONE N. **50** / DEL 9 SET 2009

IL SEGRETARIO DEL C.D.A.



DELIBERAZIONE

*_*_*_*

STRUTTURA PROPONENTE: *Direzione Generale*

OGGETTO: *Aree di proprietà ATER di cui all'accordo per l'estinzione delle posizioni debitorie e creditorie del 7.7.2008 -*

Il Consiglio di Amministrazione

Premesso che:

- il Comune di Roma è creditore nei confronti dell'ATER per l'imposta comunale sugli immobili (ICI) non versata, se non parzialmente, nel corso degli anni 1993 – 2007;
- in virtù della sopraindicata ragione di credito, il Comune di Roma, per tramite della concessionaria EQUITALIA-GERIT S. p. A., ha avviato, nel corso dei primi mesi del 2008, nei confronti dell'ATER, procedura esecutiva per il recupero di parte del suddetto credito;
- l'ATER, a sua volta, vanta nei confronti del Comune di Roma somme (allo stato anche molto diverse tra loro) per indennizzi relativi alla utilizzazione di aree di sua proprietà, individuate nella tabella seguente, per la cui definizione sono stati attivati vari contenziosi, in esito ai quali sono state emesse nel tempo sentenze, che hanno definito i valori riportati nelle colonne "A", "B" "C" e "D", ed in esecuzione delle quali anche ATER ha a sua volta avviato nei confronti del Comune di Roma procedura esecutiva per il recupero del credito; le aree che riportano nella colonna "E" un importo pari a 0, saranno anche esse oggetto di regolarizzazione amministrativa, sia perché facenti parte di altre aree (la n. 12 rientra nella n. 10), sia perché maturato il termine di prescrizione del diritto di risarcimento del danno;

DATI GENERALI DI RIFERIMENTO			SENTENZA I GRADO 1994 LIRE	SENTENZA 1282/1998 EURO	SENTENZA 2976/2002 EURO	SENTENZA CORTE DI APPELLO 2009 LIRE	VALORI CTU 1994 rivalutati al 2008 EURO	VALORI CTU 1994 rivalutati al 2008 EURO
N.RIF. citazione	UBICAZIONE	UTILIZZAZIONE DA PARTE DEL COMUNE						
1	Primavalle - Via S. Iginio Papa	Comunità Alloggio Terapeutica ASL RM19	0			0	284.866,22	284.866,22
2	Primavalle - Via G. Casanale	urbanizz.prim.	0			0	0	0
3	Pietralata - Via Monti di Pietralata	Parco Pubblico	470.000.000			470.000.000	340.952,03	340.952,03
4	Pietralata III	strade	0			0	241.444,68	241.444,68
5	Pietralata : Via F.Sacco	Edificio Scolastico IBU 17445	2.050.000.000			2.050.000.000	1.487.131,40	1.487.131,40
6	Tor Marancia - Via L. Agresti	Verde pubbl. attrezz.	0			0	184.656,89	184.656,89
7	Tor Marancia - V.le Tor Marancia	Strade	0			0	1.433.889,68	1.433.889,68
8	Tionale - Via Andrea Doria	Mercato	0			0	16.145.669,42	16.145.669,42
9	Piazza D'Armi - Prati	area occupata da MUN.XX	0			0	2.688.613,70	2.688.613,70
10	Ponte Mammolo	Scuola	0			0	1.204.262,57	1.204.262,57
11	Ponte Mammolo	Strade	respinta richiesta di indennizzo per intervento prescrizione			respinta richiesta di indennizzo per intervento prescrizione	157.056,72	157.056,72
12	Ponte Mammolo	Strade	respinta richiesta di indennizzo per intervento prescrizione			respinta richiesta di indennizzo per intervento prescrizione	0	0
13	Tiburtino	Strade	0			0	52.628,06	52.628,06
14	Tiburtino	Strade	0			0	0	0
15	S.Basilio	Strade	0			0	1.319.327,14	1.319.327,14
16	S.Basilio	Mercato rionale	respinta richiesta di indennizzo per intervento prescrizione			respinta richiesta di indennizzo per intervento prescrizione	342.174,61	342.174,61
17	S.Basilio	Scuola	respinta richiesta di indennizzo per intervento prescrizione			respinta richiesta di indennizzo per intervento prescrizione	805.229,15	805.229,15
18	S.Basilio	Asilo	respinta richiesta di indennizzo per intervento prescrizione	39.791,44		respinta richiesta di indennizzo per intervento prescrizione	833.569,30	0
19	Quadraro	Strade	0			0	87.347,31	87.347,31
20	Quadraro	Scuola	1.370.000.000			1.370.000.000	993.839,00	993.839,00
21	Borgo del Trullo	Scuola	respinta richiesta di indennizzo per intervento prescrizione			respinta richiesta di indennizzo per intervento prescrizione	0	0
22	Villa Pamphili	Scuola	respinta richiesta di indennizzo per intervento prescrizione			respinta richiesta di indennizzo per intervento prescrizione	1.662.106,17	1.662.106,17
23	Testaccio	area edificabile	690.000.000		1.312.895,57	690.000.000	8.993.592,50	0
somma da 1 a 23							39.258.356,55	29.431.194,75
24	Vigne Nuove (Tufello)	PdZ urbanizzazione	17.200.000.000			17.200.000.000	12.816.836,98	12.816.836,98
25	Vigne Nuove (Valmelaina)	PdZ urbanizzazione	18.400.000.000			18.400.000.000	13.711.034,94	13.711.034,94
26	Castel Giubileo	PdZ urbanizzazione	6.200.000.000			6.200.000.000	4.620.022,56	4.620.022,56
totale							70.406.251,03	60.579.089,23

al fine di comporre transattivamente le ragioni del dare/avere tra i suddetti Enti, in data 7.7.2008 è stato stipulato tra il Comune di Roma, l'ATER del Comune di Roma e la Regione Lazio un accordo per l'estinzione delle posizioni creditorie e debitorie tra l'ATER ed il Comune di Roma;

- nell'ambito di tale accordo, all'art. 2 veniva convenuto di procedere concordemente tra le parti all'accertamento definitivo del valore delle aree in contenzioso con stime da effettuare con le modalità, i criteri ed i parametri vigenti al momento dell'utilizzo delle aree stesse;

- nello stesso accordo si rinvia ad un tavolo di lavoro congiunto Comune – ATER per la esatta definizione del debito ICI, in ragione sia delle frequenti inesattezze contenute nelle cartelle esattoriali nel tempo notificate prima allo IACP e poi all'ATER, sia della circostanza che alcune di tali cartelle risultano non essere nella titolarità dell'ATER stessa;

preso atto che:

- per le aree di proprietà utilizzate dal Comune di Roma, descritte nella tabella sopra riportata, l'ex IACP presentò atto di citazione, notificato in data 25.2.1985, con il quale conveniva in giudizio il Comune di Roma per la condanna al pagamento del controvalore delle aree stesse;
- il Comune di Roma si costituiva con l'eccezione che le domande avverse risultavano inammissibili;
- espletata la CTU la causa veniva riammessa al Collegio e successivamente, con sentenza parziale del Tribunale di Roma n. 15695 del 14.11.1994, (rimettendo, per alcune aree, la causa in istruttoria onde acquisire maggiori chiarimenti sull'esistenza o meno di pubblica utilità) il Comune di Roma veniva condannato a versare allo IACP di Roma, ora ATER di Roma, la somma complessiva di £ 46.605.000.000, (di cui £ 45.690.000.000 per aree rientranti nel territorio del Comune di Roma), quale indennizzo dovuto per la occupazione e la utilizzazione delle sole aree assunte in decisione, aree indicate in tabella con i nn. 3, 5, 20, 24, 25, 26;
- con atto di citazione notificato il 21.2.1995 il Comune di Roma proponeva appello avverso la sentenza parziale di cui sopra;
- la Corte di Appello di Roma ha recentemente emesso sentenza n.594/09, attualmente in corso di pubblicazione, con la quale vengono ribaditi i quantum risarcitori per le suddette n. 6 aree, confermando quelli stabiliti dalla sentenza del 1994;
- la sentenza di cui sopra ha altresì rigettato l'appello incidentale presentato dall'ATER per le aree contraddistinte con i n. 2, 17, 18, 21 e 22;
- alla luce di quanto sopra, ai fini dell'accordo conciliativo, il Comune di Roma, in data 16.6.2009, prot. n. 16631, ha trasmesso nota con la quale, per parte delle aree in contenzioso, esclusi i tre Piani di Zona per i quali chiedeva ulteriori approfondimenti, (in tabella con i n. 24,25 e 26), comunicava di accettare l'assunzione dei valori determinati dalla sentenza del 1994, riferendosi alla valutazione effettuata dal CTU nel 1990, assumendo la coeva destinazione urbanistica, rivalutati al 2008, come riportati nella colonna "E" della tabella sopra riportata per le aree dal n. 1 al n. 23;
- il Comune di Roma peraltro, in esecuzione delle sentenze nel frattempo intervenute da parte della Corte di Appello (i cui valori sono riportati rispettivamente nelle colonne B e C della tabella) aveva già emesso a favore di ATER mandati di pagamento per la corresponsione dei corrispettivi dovuti per i procedimenti di esproprio attivati per la acquisizione delle due aree di seguito indicate (in tabella rispettivamente con i nn. 18 e 23):

San Basilio – Via Pergola (foglio 289 part. 11/p – mq. 2286,87)
Sentenza n. 1282 del 20.4.1998
Mandati nn. 341, 345, 350 e 352 del 2.1.2008 : € 39.791,44

Testaccio – Via Galvani (foglio 516 partt. 127, 125 e 138)
Sentenza n. 2976 del 25.7.2002
Mandati n. 55326 e 55330 del 18.5.2006 : € 1.312.895,57

- per quanto precede, gli importi per gli indennizzi da contabilizzare a favore dell'ATER, vanno ridotti, detraendo dal valore di €39.258.356,55 (totale della colonna E = importi CTU 1994 verificati di comune accordo e rivalutati al 2008) riportato in tabella, i valori delle due aree per le quali sono già stati emessi mandati di pagamento (39.258.356,55-(833.569,30+8.993.592,50)), in attuazione delle sentenze che hanno di fatto fortemente disconosciuto i valori originari della CTU 1994;
- L'applicazione di tale detrazione definisce in €29.431.194,75 l'importo, riportato in totale della colonna E, dovuto dal Comune ad ATER per indennizzi a fronte della utilizzazione delle aree elencate in tabella con i numeri da 1 a 23.
- nella nota del 16.6.2009 il Comune invitava altresì l'ATER a trasmettere ulteriori dati sulla situazione urbanistica e giuridica delle aree site nei piani di zona Vigne Nuove (Tufello), Vigne Nuove (Valmelaina) e Castel Giubileo, già oggetto della sentenza parziale appellata, al fine di individuare con precisione il perimetro del patrimonio oggetto del trasferimento da ATER al Comune di Roma;
- a seguito di quanto sopra richiesto questa Azienda in data 19.6.2009 e 1.7.2009 inoltrava al Comune la documentazione necessaria per l'acquisizione dei tre Piani di Zona;
- in conclusione di questa fase di lavoro, il Comune di Roma, con nota del 6.8.2009, prot. n. 21317, riepilogava i termini per addivenire ad una intesa conciliativa integrando le aree già individuate con la precedente nota del 16.6.2009, con le aree riguardanti i tre piani di zona ancora in sospeso (Vigne Nuove - Valmelaina - Castel Giubileo), convenendo di concordare sulla valutazione di € 31.147.894,48, definita dal C.T.U. nella sentenza parziale (i cui valori, rivalutati al 2008 sono riportati anche essi in colonna E), purché *“venga dichiarata la piena proprietà dell'Amministrazione Comunale sull'intero perimetro del piano di zona, in linea con le sentenze dei giudici di I e II grado che hanno parlato di accessione invertita per descrivere la situazione patrimoniale del Comune”*;
- l'applicazione di tali valori comporta la definizione concordati tra le parti dei valori complessivamente indicati alla colonna “F” della tabella;
- il Comune di Roma infine, con la nota del 6.8.2009, conclude come segue: *“ribadendo innanzitutto che per concludere l'intesa è essenziale ed irrinunciabile che codesta Azienda non ricorra in Cassazione avverso la sentenza della Corte di Appello n. 594/2009”*, e conviene sulla possibilità ed opportunità di includere in questa prima intesa anche una ulteriore area di proprietà ATER, corrispondente a parte del sedime urbano di piazzale del Celio, da svariati anni utilizzata dallo

stesso Comune di Roma quale giardino pubblico, concordando sul valore di € 963.170,00 stimato dalla Agenzia del Territorio.

- Lo stesso Comune conclude, proponendo di demandare l'esame di altre aree ad ulteriore attività del tavolo di lavoro a ciò costituito, e manifesta da subito la propria disponibilità a trattare prioritariamente, per le proprie esigenze istituzionali emerse recentemente, l'area di proprietà ATER, non rientrante nelle aree di cui alla tabella in premessa, sita in Borgo del Trullo – Monte Cucco, richiedendo ad ATER di effettuare a tale riguardo una perizia estimativa;

preso atto:

- che la richiesta del Comune di Roma all'ATER di rinunciare al ricorso in Cassazione avverso la Sentenza n. 594/09 è stata avanzata come condizione essenziale ed irrinunciabile per l'attuazione della parte di Accordo su cui si è ad oggi trovata l'intesa tecnica sui valori immobiliari dei beni;

ritenuto:

- che l'esito della sentenza di Corte di Appello a riguardo dei valori immobiliari in questione conferma integralmente quanto già definito in primo grado, e non sembrano ad oggi sussistere elementi di novità tali da far ritenere che in sede di Cassazione si possa pervenire a valutazioni diverse da quelle oggetto della sentenza sia di primo che di secondo grado;
- che al contrario il ricorso in Cassazione, congelando l'attuazione dell'accordo per tempi non prevedibili ma certamente lunghi, sicuramente per la parte sinora oggetto di concordamento tecnico, ma verosimilmente anche per l'esame e la valutazione delle aree sulle quali ricercare una intesa, determinerebbe l'impossibilità di portare in detrazione agli interessi sul debito ICI almeno le somme sino ad ora condivise, e comporterebbe di conseguenza il permanere della situazione di crescita esponenziale del debito per interessi e sanzioni, stimata, come è noto, attualmente in circa 28 milioni/anno;
- che è prioritario intervenire quanto più possibile in termini quantitativi per la riduzione del debito, e quanto più velocemente possibile al fine di contrastare i tempi della sua espansione;
- che pertanto è opportuno rinunciare al ricorso in Cassazione avverso la citata sentenza Appello 594/09 al fine di dare corso all'intesa tecnica sinora raggiunta, considerandola come prima fase del più complessivo Accordo del 2008, da completare attraverso il prosieguo del tavolo di lavoro e delle attività di valutazione di tutte le aree da poter trasferire al Comune nell'ambito del piano di rientro stabilito;

preso atto:

- che l'adesione alla suddetta prima intesa, in parziale attuazione dell'Accordo del luglio 2008, determina in via conciliativa l'individuazione di un credito per ATER, risultante dal totale della colonna E della tabella, pari ad € 60.579.089,23, che sommato all'importo di €963.160,00 per l'area del Celio, definisce un credito di complessivi € 61.542.249,23,

- che all'interno dello stesso Accordo, in data 10 dicembre 2008 con atto a rogito notaio Ungari Trasatti, si è già proceduto alla regolarizzazione amministrativa di un'area sita in località Ponte Mammolo – via Rivisondoli, in ottemperanza di quanto stabilito dall'Accordo di Programma siglato da Comune e Regione che ne conferma il pieno utilizzo in capo alla stessa Amministrazione comunale per le proprie finalità istituzionali;
- che a fronte della regolarizzazione di cui al punto precedente, con nota del 29.7.2009, prot. n. 260762, il Comune di Roma ha comunicato l'emissione di un ordinativo di incasso pari ad € 4.006.763,41 a valere sulla cartella esattoriale 097 2001 0645752817 emessa nel 2001, provvedendo di conseguenza ad ordinare a GERIT Equitalia la decurtazione di tale importo dal debito;
- che gli Uffici hanno verificato che la decurtazione di cui al punto precedente è stata regolarmente effettuata, e ne hanno rilevato contabilmente gli effetti;
- che il complesso dei valori così determinato, quale prima attuazione dell'Accordo del 2008, consente di ottenere una riduzione del debito ICI, inerente le sole cartelle esattoriali oggetto del pignoramento effettuato da GERIT Equitalia alle casse ATER nel maggio 2008, da € 335.016.672,54 ad € 269.467.659,90;
- l'attuazione della prima parte dell'intesa come sopra descritta, comporta, altresì, una proporzionale riduzione degli interessi di mora annuali, dagli attuali €28.491.492,92 ad €22.916.877,14, calcolati sui debiti inerenti le sole cartelle esattoriali emesse dal Comune di Roma relative all'ICI riguardante gli anni intercorrenti dal 1993 al 2002;

ritenuto a tale riguardo che:

- la velocità di crescita del debito – a fronte della capacità economica di ATER e della velocità di definizione tecnica prima (tavolo di lavoro) ed amministrativa poi (Consiglio Comunale, Consiglio di Amministrazione) sia tale da imporre comunque la ricerca di altre contemporanee soluzioni, al fine di non vanificare gli sforzi ottenuti attraverso la cessione di patrimonio da parte dell'ATER, ancorché patrimonio già utilizzato nei fatti dal Comune di Roma o comunque destinato dalle vigenti normative urbanistiche a servizi pubblici;
- che la principale questione da porre a tal fine alle Istituzioni, ed in particolare al Comune di Roma, appare con evidenza essere la possibilità di rateizzazione del debito ed il contemporaneo congelamento di interessi e sanzioni a fronte di un piano di rientro che per la prima volta dal 1993, con l'assunzione del presente provvedimento dimostra di produrre effetti reali per l'aggressione del debito stesso;

preso atto che:

- ATER e Comune di Roma hanno già individuato un primo elenco di aree ed immobili da considerare nell'ambito del tavolo di lavoro a ciò costituito in attuazione del citato Accordo del 2008, e che di seguito vengono sinteticamente indicate:

LOCALITA'	STIMA	TRASMISSIONE	VALORE STIMATO
Primavalle – Via Ascalesi	Ag. Territorio	16.10.2008 n. 38937	949.900,00
Montecucco – Piazza G. Mosca	Ag. Territorio	16.10.2008 n. 38937	402.300,00
Decima – Piazza Donnini Vannetti	ATER	16.10.2008 n. 38937	2.631.221,28
Primavalle Via S. Iginò Papa	Ag. Territorio	16.10.2008 n. 38937	364.598,00
Municipio IX – Via Alesia	ATER	12.11.08 n. 43334	795.000,00
Laurentino – Aree in P. di Z.		16.10.2008 n. 38937	8.301.202,61
Pineto – Aree in P. di Z.		16.10.2008 n. 38937	5.074.705,10
Laurentino - Ponte 1	In corso di definizione nel rispetto della convenzione		
Laurentino – Ponte 2	In corso di definizione nel rispetto della convenzione		

- Che per esse sono state già avviate le attività finalizzate alla definizione condivisa dei valori di indennizzo, sia attraverso richiesta di aggiornamento a stime già effettuate dall'Agenzia del Territorio, sia attraverso l'effettuazione di valutazioni estimative già svolte ma da concordare in contraddittorio tra ATER e Comune di Roma;

considerato che:

- l'ATER è proprietaria di ulteriori aree e manufatti – oltre tutti quelli sopra indicati - che il Comune di Roma già utilizza o ha dichiarato di voler utilizzare, o di cui il Piano Regolatore prevede un uso pubblico, che non sono state ancora oggetto di considerazione e valutazione e che potrebbero contribuire, come stabilito nello stesso Accordo del 2008, a ridurre ulteriormente il debito;
- l'individuazione di tali aree è avvenuta ed ancora oggi avviene spesso in modo casuale e disperso nello spazio e nel tempo, anche con richieste provenienti autonomamente dai diversi Organi decentrati (Municipi) laddove, per essere realmente incisiva negli effetti di riduzione del debito ICI, dovrebbe avvenire al contrario in modo completo e conclusivo;
- nonostante le richieste avanzate dall'ATER, sia per iscritto che verbalmente, da parte del Comune di Roma non è mai stato attivato il tavolo congiunto che avrebbe dovuto procedere alla verifica ed alla conseguente rettifica dei dati che hanno portato alla determinazione degli importi contestati a titolo di ICI - anche tramite cartelle esattoriali - al fine di definire l'esatta consistenza del credito vantato da parte del Comune; e ciò in quanto nelle determinazioni d'imposta contestate sono presenti moti errori – quali attribuzioni d'imposta per immobili non di proprietà ATER o in alcuni casi per immobili addirittura inesistenti – mentre sono state omesse tutte le possibili adozioni di provvedimenti previsti per agevolazioni di imposta – quali riduzioni e detrazioni;

tutto quanto sopra premesso, considerato e rilevato

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

- di considerare le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di dare mandato al Direttore Generale:
 1. di rinunciare al ricorso in Cassazione avverso la sentenza n. 594/09 e, comunque, di rinunciare ad ogni contenzioso pendente e/o da promuovere relativo all'oggetto dei giudizi in corso, a condizione che analoga rinuncia venga formulata dal Comune di Roma e che venga attuato quanto previsto al seguente punto 2;
 2. di aderire, in via conciliativa, in esecuzione della prima intesa tecnica in attuazione di quanto previsto dall'Accordo siglato da Comune di Roma, Regione Lazio ed ATER nel 2008, alla soluzione descritta nelle premesse del presente provvedimento, al fine di consentire al Comune di Roma, attraverso gli opportuni atti di regolarizzazione amministrativa, di portare in detrazione al debito dovuto dall'ATER per ICI, l'importo complessivo di €. 61.542.249,23;
 3. di perfezionare l'accordo calcolando la rivalutazione che interverrà sui valori come sopra definiti, tra la data del 30.6.2008 (importi definiti in colonna F) e quella di regolarizzazione amministrativa del titolo di proprietà;
 4. in relazione al contenzioso definito con sentenza ancorché ad oggi, non passato in giudicato, il Comune di Roma dovrà obbligarsi al pagamento di tutte le spese inerenti i giudizi, ivi comprese le tasse di registrazione delle intervenute sentenze, manlevando l'ATER da ogni pretesa;
 5. di proseguire con la massima celerità possibile le attività congiunte con il Comune di Roma, atte a definire con impegno certo sui tempi ed in via conclusiva e completa, l'elenco ed i valori delle aree e degli immobili di interesse per l'Amministrazione comunale, da utilizzare in ulteriore attuazione di quanto stabilito con l'Accordo del 2008, per la seconda fase di riduzione del debito ICI;
 6. di sollecitare formalmente il Comune di Roma, in osservanza dell'impegno assunto in premessa ed all'art. 1 dell'Accordo sottoscritto in data 7.7.2008, all'attivazione di un tavolo congiunto, necessario al confronto ed alla verifica dei dati che hanno portato alla determinazione degli importi contestati a titolo di ICI - anche tramite cartelle esattoriali - indispensabili per definire l'esatta consistenza del credito vantato dal Comune, nonché alla definizione delle stime, valori e procedure previste negli artt. 2 e segg. dell'accordo medesimo, tutto al fine della prevista compensazione delle reciproche pretese ed al conseguente pagamento del saldo;
 7. di verificare la possibilità di addivenire in esito al punto precedente, ad una intesa istituzionale, che definisca, nell'ambito del piano di rientro definito attraverso la cessione di valori patrimoniali a compensazione in corso di attuazione, ed una volta individuato l'esatto ammontare del credito, la possibilità di rateizzare il debito residuo, congelando interessi e penali, possibilmente a far data dall'Accordo del 7 luglio 2008, in analogia con quanto già reso possibile a Soggetti aventi natura privata.