



Consiglio Città metropolitana di Roma Capitale

(Estratto del verbale della seduta pubblica del 15 giugno 2016)

L'anno 2016, il giorno mercoledì 15 del mese di giugno nella sede della Città metropolitana, in seduta pubblica, ha avuto inizio alle ore 10,35 il Consiglio convocato per le ore 10,00.

E' presente, e presiede la seduta, il Vice Sindaco Mauro Alessandri. Partecipa il Segretario Generale Dr. Domenico Maresca.

All'inizio della seduta il Consiglio risulta riunito in numero legale, essendo presenti n. 18 Consiglieri – assenti n. 6 Consiglieri come di seguito:

		P	A			P	A
Abbondati	Guglielmo		X	Leoni	Roberto	X	
Alessandri	Mauro	X		Luciani	Romina		X
Ascani	Federico	X		Morelli	Francesca	X	
Boccia	Pasquale	X		Perinelli	Anna Maria	X	
Borelli	Massimiliano	X		Priori	Alessandro		X
Cacciotti	Mario	X		Proietti	Fulvio	X	
Califano	Michela	X		Rolloni	Marco	X	
Capobianco	Angelo	X		Servadio	Fausto	X	
Dessì	Emanuele	X		Silvestroni	Marco	X	
Dominici	Daniela		X	Sordi	Danilo	X	
Fontana	Danilo	X		Volpi	Andrea	X	
Giordani	Massimiliano		X	Ziantoni	Mariastella		X

DELIBERAZIONE N. 50

OGGETTO: Aggiornamento delle linee di indirizzo per l'approvazione del Business Plan definitivo del "Fondo Immobiliare – Provincia di Roma" e delle modalità di acquisto dell'immobile sito Via Ribotta n. 41-43.

OMISSIS

[Illustra la proposta di deliberazione il Vice Sindaco Alessandri.

Intervengono nella discussione i Consiglieri Volpi, Dessì, Sordi, Rolloni, Cacciotti e il Vice Sindaco Alessandri per la replica agli interventi.

Tutti gli interventi sono riportati nella resocontazione conservata agli atti].

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

OGGETTO: Aggiornamento delle linee di indirizzo per l'approvazione del Business Plan definitivo del "Fondo Immobiliare – Provincia di Roma" e delle modalità di acquisto dell'immobile sito Via Ribotta n. 41-43.

IL CONSIGLIO METROPOLITANO

PREMESSO CHE:

con Decreto n. 121 dell'8 giugno 2016, il Vice Sindaco Metropolitano ha approvato la "Proposta da sottoporre all'approvazione del Consiglio Metropolitano: Aggiornamento delle linee di indirizzo per l'approvazione del Business Plan definitivo del "Fondo Immobiliare – Provincia di Roma" e delle modalità di acquisto dell'immobile sito Via Ribotta n. 41-43";

il Consiglio Metropolitano con propria deliberazione n. 46 del 23.12.2015, avente ad oggetto "Linee di indirizzo per la proroga del termine di scadenza delle attività del "Fondo Immobiliare – Provincia di Roma". Acquisto dell'immobile sito in Roma, Via Ribotta n. 41-43, destinato a nuova sede unica dell'Ente", ha stabilito quanto segue:

"PREMESSO CHE:

con deliberazione n. 1199-52 del 17 dicembre 2004, la Giunta Provinciale ha avviato il processo di razionalizzazione, riorganizzazione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, conferendo alla società Risorse-RPR S.p.A., società partecipata dalla stessa Amministrazione Provinciale, l'incarico di elaborare uno studio di valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente;

l'Amministrazione, nel 2005, ha quindi deliberato di dotarsi di una Sede Unica per l'allocatione dei propri uffici, come si evince dalla Relazione Previsionale e Programmatica 2005-2007, allegata al bilancio dell'esercizio 2005, approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 85 del 25.2.2005;

in esito alla procedura di gara espletata dalla società Risorse-RPR S.p.A., il Consiglio provinciale con propria deliberazione n. 200 del 3.8.2007, avente ad oggetto "Locazione con opzione di acquisto immobile da destinarsi a sede unica per gli uffici dell'Ente", ha autorizzato la sottoscrizione del contratto di locazione del costruendo immobile in località Eur-Castellaccio (oggi Via Ribotta 41-43) con la Società Europarco S.p.a., con facoltà per l'Ente di esercitare il diritto di opzione all'acquisto dell'erigendo immobile da adibire a Sede Unica dell'Ente, e più precisamente:

a. *“Di procedere alla stipula di un contratto di locazione con la Europarco S.p.A., di durata 12 anni più 6 anni, con decorrenza dalla presa in possesso da parte dell’Amministrazione Provinciale. È prevista altresì la possibilità di esercitare entro il 31 ottobre 2008, con provvedimento del Consiglio Provinciale, il diritto di opzione all’acquisto, le cui modalità di esercizio saranno definite di comune accordo tra le parti al momento dell’esercizio del diritto stesso, anche con parziale permuta o vendita di immobili di proprietà dell’Amministrazione Provinciale, il cui valore dovrà essere attualizzato anche attraverso la possibilità e la necessità di cambi di destinazione d’uso da richiedere all’Amministrazione comunale di Roma. L’immobile oggetto del presente provvedimento è sito nell’ambito del programma urbanistico di Castellaccio, avente le seguenti caratteristiche e condizioni:*

- *Consistenza di complessivi 59.753 mq (di cui 21.600 interrati), equivalenti a complessivi 48.789 mq commerciali – ad un valore di € 4.500 al mq oltre IVA e per un canone annuo di € 15.368.535,00 oltre IVA, per un importo complessivo di € 18.432.242,00;*
- *il costo per l’eventuale acquisto dell’immobile è stato valutato in € 219.550.500,00 oltre IVA, per un valore complessivo di € 263.460.600,00;*

il contratto preliminare di locazione con opzione di acquisto è stato stipulato, in esecuzione della citata deliberazione del Consiglio Provinciale n. 200/2007, in data 16.01.2008 con la Società Europarco, e successivamente integrato in data 08.10.2008 per effetto del subentro al promettente locatore della BNL Fondi Immobiliari S.G.R. S.p.a.”;

con deliberazione n. 37 del 30.07.2009 il Consiglio Provinciale ha disposto di esercitare il diritto di opzione all’acquisto dell’immobile di nuova costruzione da destinarsi a sede unica degli Uffici dell’Ente, e più precisamente:

“tenuto conto dei rilevanti vantaggi connessi all’esercizio del diritto di opzione, posto che l’acquisizione della nuova sede unica non è finalizzata a soddisfare un’esigenza temporanea o transitoria dell’Ente, ma piuttosto ad una scelta di tipo strategico e di lungo periodo;

considerato in particolare che l’esercizio del diritto di opzione consente di capitalizzare l’investimento complessivo, con conseguente e proporzionale arricchimento per il patrimonio della Provincia di Roma, che in tal modo diviene proprietaria dell’immobile de quo;

dato atto che, viceversa, l’eventuale mancato esercizio del diritto di opzione determinerebbe l’insorgenza di un rapporto giuridico di mera locazione passiva di lungo periodo, con la conseguenza che l’Ente sarebbe tenuto a tempo indeterminato (e comunque per un periodo non inferiore a 12 anni più 6, così come previsto al primo punto della citata deliberazione del C.P. n. 200/2007) al versamento del canone di locazione a fondo perduto e senza alcun incremento patrimoniale;

dato atto, in particolare, che il corrispettivo del canone di locazione per 18 annualità sarebbe pari ad € 276.633.630,00 oltre IVA, per complessivi € 331.960.356,00 IVA inclusa, mentre il costo per l’acquisto in proprietà del medesimo immobile, mediante esercizio del diritto di opzione, è ben inferiore a tale cifra e, più precisamente, pari ad Euro 219.550.500,00 oltre IVA, per complessivi Euro 263.460.600,00 IVA inclusa, con evidente vantaggio per l’esercizio dell’opzione di acquisto;

tenuto conto altresì dei benefici e dei vantaggi scaturenti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare che si renderà disponibile a seguito del trasferimento di numerosi Uffici presso la sede unica oltre, che dei risparmi di spesa che possono essere conseguiti per effetto della razionalizzazione ed ottimizzazione di utilizzo del patrimonio dell'Ente;

ritenuto quindi di dover esercitare il predetto diritto di opzione nell'interesse dell'Ente, onde capitalizzare e patrimonializzare l'investimento;

- a. in esecuzione di quanto già disposto con deliberazione del C.P. n. 200 del 3 agosto 2007, di esercitare il diritto di opzione all'acquisto dell'immobile di cui in premessa, individuato a seguito di procedura ad evidenza pubblica nell'ambito del programma urbanistico di Castellaccio, avente consistenza di complessivi 59.753 mq (di cui 21.600 interrati) equivalenti a complessivi 48.789 mq commerciali, alle condizioni e con le modalità già specificate nella citata deliberazione n. 200/2007, e quindi per un prezzo di Euro 219.550.500,00 oltre IVA, pari ad Euro 263.460.600,00 IVA inclusa;*
- b. di stabilire che alla copertura finanziaria della spesa si procederà, fermo restando quanto già previsto nella citata deliberazione n. 200/07, mediante permuta, cessione e/o valorizzazione di immobili disponibili, mutuo e/o leasing immobiliare e/o altra forma di finanziamento, previa gara pubblica, tenuto conto delle capacità finanziarie dell'Ente e della normativa in materia di coordinamento della finanza pubblica";*

il contratto preliminare di compravendita di cosa futura è stato stipulato in data 25.10.2010 tra l'Amministrazione Provinciale e la BNP Paribas REIM S.G.R. S.p.a. (già BNL – Fondi Immobiliari S.G.R. p.a.) e la Società Europarco, in qualità di obbligato solidale, in esecuzione della citata deliberazione del Consiglio Provinciale n. 37/2009 e della successiva deliberazione G.P. n. 807/38 del 6.10.2010;

con deliberazione della Giunta provinciale n. 1355/54 del 29.12.2010 è stato dato mandato ai competenti uffici dell'Ente, nell'ambito delle attività di valorizzazione e/o dismissione del patrimonio immobiliare dell'Amministrazione, di procedere all'affidamento delle attività di due diligence legale e tecnica, nonché di aggiornamento delle stime degli immobili di proprietà dell'Ente da valorizzare e dismettere, a soggetto idoneo avente i requisiti di esperto indipendente, mediante gara pubblica;

a seguito di tale specifico indirizzo è stata espletata la relativa procedura di gara ad evidenza pubblica, in esito alla quale l'incarico di esperto indipendente è stato affidato al RTI aggiudicatario Patrigest Spa – Abaco Servizi Srl;

l'esperto indipendente ha quindi svolto gli incarichi assegnatigli, aventi ad oggetto attività di due diligence legale e tecnica e valutazione degli immobili di proprietà della Provincia di Roma interessati dall'operazione di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare in atto ed ha indicato, per i suddetti immobili, sia il valore di stima di massimo realizzo, secondo la metodologia dell'H.B.U., tenuto conto anche delle possibili diverse destinazioni assentite dagli strumenti urbanistici vigenti, sia il più probabile valore di mercato, aggiornato a novembre 2011;

l'Amministrazione Provinciale ha altresì acquisito, dall'esperto indipendente, nel mese di dicembre 2011, apposita perizia di stima che ha confermato, a tale data, la congruità del valore di acquisto della sede unica al prezzo di Euro 220.000.000,00= (in cifra tonda);

con deliberazione n. 49 del 28.11.2011 – avente ad oggetto “Riorganizzazione e razionalizzazione del patrimonio immobiliare della Provincia di Roma – Piano delle alienazioni e valorizzazioni ex art. 58 del decreto legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito nella Legge 6 agosto 2008, n. 133 e ss.mm.ii.” – il Consiglio Provinciale ha autorizzato “i competenti uffici dell’Ente all’immediato avvio delle procedure di alienazione e/o valorizzazione dei beni immobili appresso indicati, o nella forma della vendita, per singoli asset e/o plurima e/o in blocco, e/o mediante conferimento a fondo immobiliare e/o altre forme previste dalla normativa vigente, nello stato di

fatto e di diritto in cui si trovano, mediante procedure ad evidenza pubblica, alle quali dovrà essere data la massima diffusione e pubblicità, ponendo a base d’asta il massimo valore di stima indicato dall’esperto indipendente sulla base delle destinazioni assentite, come appresso specificato, con la precisazione che gli immobili di cui ai punti 7 e 10 – per i quali si dispone allo stato, della valutazione provvisoria – l’alienazione sarà disposta ponendo a base d’asta il massimo valore di stima che sarà determinato in via definitiva dall’esperto indipendente incaricato dall’Ente:

	IMMOBILE	VALORE DI STIMA E BASE D’ASTA
1	Via di Villa Pamphili 84-100, Roma – (Intero comprensorio)	€ 55.660.191,71
2	Via delle Tre Cannelle 1b, Roma	€ 36.387.234,62
3	Via Cavour 266, Roma	€ 1.663.499,23
4	Piazza San Lorenzo in Lucina 6 – Roma (sede del Comando provinciale dei Carabinieri)	€ 27.309.685,43
5	Piazza San Lorenzo in Lucina – Retronegozio intercluso con accesso dai civici 17 e 18 (locale commerciale)	€ 415.859,22
6	Piazza del Popolo 6-11 – Roma (sede del Comando regionale dei Carabinieri)	€ 53.350.934,07
7	Piazza del Popolo 11A – Roma (Locale commerciale Bar) Piazza del Popolo 11E – Roma (Locale commerciale Libreria)	€ 2.233.867,26 € 472.855,90
8	Via dei Prefetti 20-24 – Roma (n. 6 appartamenti piani 3-4-5)	€ 26.602.700,29
9	Via Musa 10 - Roma	€ 8.052.690,42
10	Via Monte delle Capre 25 – Roma	€ 4.998.775,96
11	Via Luisa di Savoia 14 - Roma	€ 16.131.837,84

con deliberazione n. 98-15 dell’11 aprile 2012, la Giunta Provinciale, in attuazione delle Deliberazioni del Consiglio Provinciale nn. 200 del 3 agosto 2007, 37 del 30 luglio 2009 e 49 del 28 novembre 2011, ha stabilito “1. ...di procedere alla costituzione di un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, non speculativo, ex art. 12-bis e 15 del D.M. 24 maggio 1999, n. 228, quale miglior opzione strategica disponibile per la valorizzazione del patrimonio

immobiliare di proprietà provinciale e per il raggiungimento dell'obiettivo primario dell'acquisizione al patrimonio dell'Ente dell'immobile di nuova costruzione da destinarsi a sede unica degli Uffici dell'Ente, per la quale, con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 37 del 30.07.2009, è stato già esercitato il diritto di opzione ed è stato già stipulato il contratto preliminare di compravendita di cosa futura in data 25.10.2010;

2. di dare mandato al Servizio 5 "Beni Immobili" della Direzione Generale di avviare le procedure per la costituzione di un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, non speculativo, ex art. 12-bis e 15 del D.M. 24 maggio 1999, n. 228, con i seguenti vincoli:

- Gli obiettivi del Fondo Immobiliare dovranno essere quelli della dismissione del portafoglio immobiliare individuato dal Consiglio con Delibera C.P. n.49 del 28.11.2011. e l'acquisto da parte dell'Ente della Sede Unica;*
- Al Fondo Immobiliare saranno apportati gli immobili individuati con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 49 del 28.11.2011 (tranne quello sito in Via Monte delle Capre, per il quale sono ancora in corso le ricerche sulla documentazione tecnica ed amministrativa, necessarie per la rogitabilità e, pertanto, detto immobile sarà eventualmente conferito in un secondo momento) e sarà ceduto il contratto preliminare di compravendita di cosa futura stipulato in data 25.10.2010 tra l'Amministrazione Provinciale e la BNP Paribas REIM S.G.R. S.p.a. (già BNL – Fondi Immobiliari S.G.R. p.a.) e la Società Europarco, in qualità di obbligato solidale, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Provinciale n. 37/2009 e della successiva deliberazione della Giunta Provinciale n. 807/38 del 6.10.2010;*
- Il conferimento degli immobili al fondo sarà effettuato al valore determinato dall'esperto indipendente incaricato dalla SGR aggiudicataria così come previsto dal DM 228/99;*
- Il Fondo Immobiliare, mediante la SGR selezionata, dovrà provvedere alla dismissione degli immobili apportati garantendo l'alienazione ad un prezzo non inferiore al valore di massimo realizzo indicato dall'esperto indipendente incaricato dall'Ente da considerarsi come base d'asta al rialzo;*
- Il Fondo dovrà procedere alla dismissione entro 24 mesi di una quota di immobili sufficiente a coprire il prezzo di acquisto della Sede Unica;*
- Il Fondo immobiliare dovrà essere a totale partecipazione (100% delle quote) della Provincia di Roma;*
- Il Fondo Immobiliare dovrà procedere all'acquisto della suddetta sede unica della Provincia di Roma, con il vincolo di metterla a disposizione dell'Ente per tutta la durata del Fondo e con l'obbligo di trasferire successivamente la titolarità dell'immobile adibito a Sede Unica, alla Provincia di Roma allo stesso prezzo di acquisto in qualunque momento l'Ente ne faccia richiesta (previo pagamento del prezzo in denaro, immobili, annullamento di quote o qualsiasi altra forma) e comunque, al più tardi, al momento della liquidazione (scioglimento) del fondo stesso mediante annullamento delle quote o qualsiasi altro mezzo consentito;*
- Tutte le SGR partecipanti alla gara dovranno presentare le dichiarazioni di impegno al finanziamento dell'acquisto della Sede Unica, rilasciate da uno o più Istituti di Credito;*
- Tutti i Costi di costituzione e gestione del fondo (ivi inclusi la commissione fissa, variabile e della banca depositaria) di conferimento degli immobili dell'Amministrazione Provinciale, di acquisto della sede unica e tutte le spese connesse, saranno a carico del Fondo e dovranno essere coperti con i proventi della gestione e della dismissione degli immobili conferiti e con ogni altro mezzo previsto dalla vigente normativa coerentemente con quanto indicato nel Piano Economico finanziario che la SGR aggiudicataria presenterà;*
- Per incentivare la SGR ad ottenere il massimo introito dalla vendita degli immobili conferiti al Fondo, il corrispettivo sarà suddiviso in una commissione fissa di base ed in una commissione variabile di risultato, applicabile solo qualora il risultato netto finale del*

Fondo, calcolato sul totale delle somme effettivamente incassate dal Fondo per effetto della vendita degli immobili conferiti, al netto degli oneri fiscali, delle commissioni, delle provvigioni, degli oneri (anche finanziari) e di tutte le spese addebitate al Fondo a qualunque titolo, sia superiore al valore di massimo realizzo degli immobili conferiti approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 49/2011”;

in attuazione delle suindicate deliberazioni, con determinazione dirigenziale R.U. 3619 del 5/6/2012 avente ad oggetto “Procedura aperta per la selezione di una Società di Gestione del Risparmio (SGR) per la costituzione e gestione di un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, non speculativo, ai sensi degli artt. 12-bis e 15 del D.M. 24 maggio 1999, n. 228. Determinazione a contrarre. CIG n. 4301403E08” è stata avviata una procedura aperta, con aggiudicazione all'offerta economicamente più vantaggiosa, per la selezione di una Società di Gestione del Risparmio (SGR) per la costituzione e gestione di un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, non speculativo, ai sensi degli artt. 12-bis e 15 del D.M. 24 maggio 1999, cui conferire i beni immobiliari stabiliti dal Consiglio Provinciale e cui cedere il contratto preliminare di acquisto della c.d. Sede Unica, con obbligo del Fondo di trasferire la piena proprietà della Sede alla Provincia di Roma in qualunque momento l'Amministrazione provinciale ne faccia richiesta, e, comunque, al più tardi al momento dello scioglimento del Fondo;

il bando per la suddetta procedura è stato pubblicato sulla Gue S. n. 114 del 16.06.2012 e sulla Guri n. 68 del 13.06.2012 e con successivo avviso di rettifica e di contestuale proroga dei termini di ricezione delle offerte del 23 luglio 2012 (pubblicato sulla Gue S. 144 del 28.07.2012 e sulla Guri n. 89 del 01.08.2012) il termine di presentazione delle offerte, originariamente fissato alle ore 12,00 del 26/07/2012, è stato prorogato alle ore 12,00 del giorno 1/10/2012;

oggetto di detto affidamento è l'incarico di istituire, costituire e gestire un Fondo Immobiliare di tipo chiuso, non speculativo, ai sensi degli artt. 12-bis e 15 del D.M. 24 maggio 1999, n. 228, per l'acquisizione della sede unica dell'Ente e per la valorizzazione e dismissione di un portafoglio di immobili a prevalente destinazione terziario/uffici indicati nell'elenco riportato a pag. 2 del disciplinare di gara, con possibilità per l'Ente di integrare e/o modificare detto elenco, fermi restando i limiti di apporto minimo e massimo previsti nello Schema di Regolamento di gestione del Fondo;

il portafoglio di immobili a prevalente destinazione terziario/uffici indicati nell'elenco riportato a pag. 2 del disciplinare di gara – ferma restando la possibilità per l'Ente, di integrare e/o modificare detto elenco, nei limiti di apporto minimo e massimo previsti nello Schema di Regolamento di gestione del Fondo – è il seguente:

<i>Indirizzo (Roma)</i>	<i>Più Probabile Valore di Mercato</i>	<i>Valore di Massimo Realizzo (Base d'Asta per il Fondo)</i>	<i>Stato Occupazionale</i>
<i>Via di Villa Pamphili 84-100 – Intero comprensorio utilizzato come sede di Uffici della Provincia</i>	<i>€ 45.530.708,08</i>	<i>€ 55.660.191,71</i>	<i>Occupato dalla Provincia e ad essa locato al rogito</i>

<i>Via delle Tre Cannelle 1b – Intero compendio (compresa autorimessa con CPI per 30 automezzi) attualmente utilizzato come sede di Uffici della Provincia</i>	€ 34.363.470,98	€ 36.387.234,62	<i>Occupato dalla Provincia e ad essa locato al rogito.</i>
<i>Via dei Prefetti 22-24 – Porzione costituita dai sei appartamenti ubicati ai piani 3, 4 e 5, (di cui: i due, ubicati al 5° piano locati e gli altri liberi)</i>	€ 26.602.700,29	€ 26.602.700,29	<i>Locati i due appartamenti al 5° piano. Liberi gli altri quattro appartamenti ai piani 3° e 4°</i>
<i>Piazza San Lorenzo in Lucina 6 – Porzione locata come sede del Comando provinciale dei Carabinieri</i>	€ 26.725.133,14	€ 27.309.685,43	<i>Locato</i>
<i>Piazza San Lorenzo in Lucina – Retronegozio intercluso con accesso dai civici 17 e 18 (locato)</i>	€ 415.859,22	€ 415.859,22	<i>Locato</i>
<i>Via Musa 10 – Intero compendio – Libero</i>	€ 7.131.144,95	€ 8.052.690,42	<i>Libero</i>
<i>Via Luisa di Savoia 14 – Intero compendio – Utilizzato attualmente come scuola – Da liberare per il 1° settembre 2012</i>	€ 15.752.712,66	€ 16.131.837,84	<i>Libero al rogito</i>
<i>Via Cavour 266 – Appartamento e cantina pertinenziale</i>	€ 1.663.499,23	€ 1.663.499,23	<i>Libero al rogito</i>
<i>Piazza del Popolo 6-11 – Porzione locata come sede del Comando regionale dei Carabinieri</i>	€ 44.843.169,35	€ 53.350.934,07	<i>Locato</i>
<i>Piazza del Popolo 11A – Locale commerciale (Bar) – Locato</i>	€ 2.243.130,85	€ 2.243.130,85	<i>Locato</i>

<i>Piazza del Popolo 11E – Locale commerciale (Libreria) - Locato</i>	€ 474.493,21	€ 474.493,21	<i>Locato</i>
<i>Piazza Belli 11 – Intero compendio attualmente utilizzato come sede di Uffici della Provincia</i>	€ 8.800.000,00	€ 8.800.000,00	<i>Libero al rogito</i>
TOTALE	€ 214.546.021,96	€ 237.092.256,89	

in esito all'espletamento della suddetta procedura di gara ad evidenza pubblica di rilievo comunitario, è risultata aggiudicataria provvisoria della gara l'impresa BNP PARIBAS REIM SGR P.A.;

che con determinazione dirigenziale n. 7312 in data 07/11/2012 del Dirigente del Servizio n. 3 del Segretariato Generale, la gara per la selezione di una società di gestione del risparmio (sgr) per la costituzione di un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, non speculativo, ai sensi dell'art. 12-bis del d.m. 24 maggio 1999, n. 228, previa conferma dell'aggiudicazione provvisoria, veniva definitivamente aggiudicata alla predetta SGR BNP Paribas Reim SGR P.A., a seguito di verifica del possesso da parte dell'impresa aggiudicataria dei requisiti prescritti dall'art. 38 del d.lgs. n.163/2006, effettuata dal medesimo dirigente, e pertanto l'aggiudicazione definitiva, a norma dell'art. 11 del citato d.lgs. n. 163/2006, è divenuta efficace;

con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 35 del 22 ottobre 2012 avente ad oggetto: "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari della Provincia di Roma ex art. 58 del D.L. 25/06/2008 - Integrazione alle Deliberazioni del C.P. n. 49/2011 e n.9/2012.Ultimatore conferimento" è stato integrato, come appresso specificato, l'elenco degli immobili da dismettere di cui alla precedente Deliberazione del Consiglio Provinciale n.49/2011 ed è stato dato atto che il conferimento al costituendo fondo Immobiliare degli immobili di cui alla Deliberazione del Consiglio Provinciale n.49/2011, come integrata con gli ulteriori immobili da conferire, sarà effettuato al più probabile valore di mercato determinato dall'esperto indipendente all'uopo indicato ai sensi del D.M. n.228/1999, con la precisazione che il fondo non potrà vendere detti immobili ad un prezzo inferiore al valore di massimo realizzo degli stessi stimato dall'esperto indipendente incaricato dalla Provincia di Roma:

- 1) Appartamento sito in Via Trionfale 8891 PAL. B Scala III int 30*
- 2) Appartamento sito in Via Trionfale 8891 Pal. B Scala IV int. 48*
- 3) Appartamento sito in Via Trionfale 8891 PAL. C Scala V int 53*
- 4) Appartamento sito in Via Trionfale 8891 PAL. C Scala V int 62*
- 5) Appartamento sito in Via Trionfale 8891 PAL. D Scala VII int 84*
- 6) Appartamento sito in Via Trionfale 8891 PAL. D Scala VIII int 94*
- 7) Appartamento sito in Via Chiarugi n. 3 con relativa corte esterna esclusiva di mq 98,95*
- 8) Appartamento sito in Via Eugenio Di Mattei, 60 Pal. B int. 3*
- 9) Appartamento sito in Via Appia n. 660 Pal. B int. 28*
- 10) Intero immobile cielo-terra sito in Via dei Prefetti 20-24, Roma*

conseguentemente il Servizio 5 della Direzione Generale ha chiesto all'esperto indipendente di predisporre la due diligence e le relazioni di stima sui nuovi immobili da conferire al Fondo ai sensi della DCP n. 35/2012, con richiesta altresì di provvedere all'aggiornamento, ai fini dell'apporto, delle precedenti due diligence già predisposte, con tutte le attività complementari propedeutiche al rogito;

con nota protocollo n. 161606 del 23.10.2012 è stato comunicato alla SGR l'ampliamento del perimetro dei beni da conferire al Fondo, per effetto della citata DCP n. 35/2012, con contestuale e conseguenziale richiesta di aggiornamento del Piano Economico finanziario, tenuto conto anche dei ribassi indicati nell'offerta economica e della richiesta di contenimento di alcune voci di spesa a carico del Fondo (regime fiscale agevolato, nuove "Full Due Diligence", studi di fattibilità, spese legali e notarili, commissioni di intermediazione per le dismissioni);

Patrigest S.p.a., in qualità di esperto indipendente incaricato per la valutazione degli immobili da conferire al Fondo, ha effettuato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12-bis del D.M. 228/1999, la stima del valore di apporto di tutti gli immobili da conferire al Fondo, appresso riportati, comprendenti sia quelli del primo perimetro (elencati nella richiamata Deliberazione del Consiglio provinciale n. 49/2011), sia quelli del secondo perimetro (di cui alla richiamata deliberazione del Consiglio Provinciale n. 35/2012), con ulteriore conferma della congruità del prezzo di compravendita della Sede Unica:

INDIRIZZO IN ROMA	Valore di apporto
Via di Villa Pamphili 84-100	€ 46.120.000,00
Via delle Tre Cannelle (immobile cielo terra)	€ 36.800.000,00
Via dei Prefetti (porzione 1 – piani 3, 4, 5)	€ 26.151.000,00
Piazza San Lorenzo in Lucina (intero compendio immobiliare – compreso locale commerciale ex retronegozio)	€ 29.460.000,00
Via Antonio Musa	€ 8.010.000,00
Via Luisa di Savoia	€ 14.010.000,00
Via Cavour	€ 1.700.000,00
Piazza Belli	€ 8.800.000,00
Piazza del Popolo (intero compendio immobiliare – compresi locali commerciali bar e libreria)	€ 58.410.000,00
Via Monte delle Capre (come da valutazione del 2011, in c.t.)	€ 4.982.958,00
Via Trionfale, 8891 - Pal B, Scala III, Int 30	€ 217.000,00
Via Trionfale, 8891 - Pal B, Scala IV, Int 48	€ 337.000,00
Via Trionfale, 8891 - Pal C, Scala V, Int 53	€ 297.000,00
Via Trionfale, 8891 - Pal C, Scala V, Int 62	€ 255.000,00
Via Trionfale, 8891 - Pal D, Scala VII, Int 84	€ 251.000,00
Via Trionfale, 8891 - Pal D, Scala VIII, Int 94	€ 289.000,00

Via Chiarugi, 3	€ 317.000,00
Via Di Mattei, 60 – Pal. B, int. 3	€ 264.000,00
Via Appia Nuova 660 - Pal. B, int. 28	€ 385.000,00
Via dei Prefetti (porzione 2 – residua a completamento del cielo terra)	€ 23.202.000,00
TOTALE PORTAFOGLIO	€ 260.257.958,00

sulla base delle nuove relazioni di stima di tutti gli immobili da conferire al Fondo, predisposte dall'esperto indipendente ai sensi dell'art. 12-bis del D.M. n. 228/1999 ai fini dell'apporto, sopra riportate, ed in ottemperanza a quanto richiesto dall'Amministrazione Provinciale con la già citata nota protocollo n. 161606 del 23.10.2012, la Sgr ha trasmesso all'Amministrazione il Piano Economico Finanziario aggiornato del Fondo, approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 716 del 19.12.2012;

che, più precisamente, con la richiamata deliberazione della Giunta provinciale n. 716 del 19.12.2012 è stato disposto:

- “1) di dare mandato al Servizio 5 “Beni Immobili” della Direzione Generale di porre in essere tutti gli atti di gestione propedeutici, connessi, conseguenti o comunque necessari per la costituzione del fondo immobiliare denominato “Fondo Immobiliare Provincia di Roma”, cui saranno conferiti tutti i beni immobili stabiliti dal Consiglio Provinciale con la Deliberazione n. 35/2012, ai valori di apporto determinati dall'esperto indipendente, e cui sarà ceduto il contratto preliminare di acquisto dell'immobile destinato a Sede unica dell'Ente, in località Eur Castellaccio, stipulato dall'Amministrazione Provinciale di Roma in data 25 ottobre 2010, nonché di dare mandato al medesimo ufficio di porre in essere tutti gli atti e le attività;
- 2) di prendere atto che Patrigest S.p.A, in qualità di esperto indipendente incaricato per la valutazione degli immobili da conferire al Fondo, ha effettuato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12-bis del D.M. 228/1999, la stima del valore di apporto di tutti gli immobili da conferire al Fondo, appresso riportati, comprendenti sia quelli del primo perimetro (elencati nella richiamata Deliberazione del Consiglio Provinciale n 49/2011), sia quelli del secondo perimetro (di cui alla richiamata Deliberazione del Consiglio provinciale n. 35/2012), con ulteriore conferma della congruità del prezzo di compravendita della Sede Unica:

INDIRIZZO IN ROMA	Valore di apporto
Via di Villa Pamphili 84-100	€ 46.120.000,00
Via delle Tre Cannelle (immobile cielo terra)	€ 36.800.000,00
Via dei Prefetti (porzione 1 – piani 3, 4, 5)	€ 26.151.000,00
Piazza San Lorenzo in Lucina (intero compendio immobiliare – compreso locale commerciale ex retronegozio)	€ 29.460.000,00
Via Antonio Musa	€ 8.010.000,00

<i>Via Luisa di Savoia</i>	€ 14.010.000,00
<i>Via Cavour</i>	€ 1.700.000,00
<i>Piazza Belli</i>	€ 8.800.000,00
<i>Piazza del Popolo (intero compendio immobiliare – compresi locali commerciali bar e libreria)</i>	€ 58.410.000,00
<i>Via Monte delle Capre (come da valutazione del 2011, in c.t.)</i>	€ 4.982.958,00
<i>Via Trionfale, 8891 - Pal B, Scala III, Int 30</i>	€ 217.000,00
<i>Via Trionfale, 8891 - Pal B, Scala IV, Int 48</i>	€ 337.000,00
<i>Via Trionfale, 8891 - Pal C, Scala V, Int 53</i>	€ 297.000,00
<i>Via Trionfale, 8891 - Pal C, Scala V, Int 62</i>	€ 255.000,00
<i>Via Trionfale, 8891 - Pal D, Scala VII, Int 84</i>	€ 251.000,00
<i>Via Trionfale, 8891 - Pal D, Scala VIII, Int 94</i>	€ 289.000,00
<i>Via Chiarugi, 3</i>	€ 317.000,00
<i>Via Di Mattei, 60 – Pal. B, int. 3</i>	€ 264.000,00
<i>Via Appia Nuova 660 - Pal. B, int. 28</i>	€ 385.000,00
<i>Via dei Prefetti (porzione 2 – residua a completamento del cielo terra)</i>	€ 23.202.000,00
TOTALE PORTAFOGLIO	€ 260.257.958,00

3) di dare atto che, per quanto riguarda lo stato occupazionale degli immobili da conferire al Fondo immobiliare, viene confermata la situazione prevista nel bando di gara, fatto salvo quanto appresso specificato relativamente ad alcune specifiche situazioni, rispetto alle quali i competenti uffici dell'Ente provvederanno a porre in essere tutti gli atti gestionali occorrenti, di rispettiva competenza:

- con riferimento all'immobile sito in Roma, Piazza G.G. Belli n. 11:

l'immobile, come previsto dal bando di gara, sarà oggetto del primo conferimento al Fondo Immobiliare, ma il trasferimento degli uffici provinciali siti nello stabile sarà completato e l'immobile sarà rilasciato entro il 31.3.2013, senza alcun aggravio di costi a carico della Provincia di Roma;

- con riferimento all'immobile sito in Roma, Via Luisa di Savoia 14:

l'immobile, come previsto dal bando di gara, sarà oggetto del primo conferimento al Fondo Immobiliare, ma il trasferimento delle attività didattiche dell'ex Istituto "Giuseppe Pantaleoni" di Via Luisa di Savoia presso l'edificio scolastico di Via Caposile n.1, inizialmente previsto entro il 31.12.2012, non potrà avvenire, come inizialmente previsto, stante le difficoltà riscontrate nella esecuzione dei lavori, rappresentate con nota prot. 21545 del 12.12.2012 del Dirigente del Servizio 6 della direzione generale; pertanto è necessario prevedere il mantenimento della destinazione scolastica fino alla fine del corrente anno scolastico 2012-2013; il trasferimento e l'accorpamento dell'Istituto Luisa di Savoia presso la sede di Via Caposile, dovrà essere effettuato nel prossimo periodo estivo e completato entro il 31.8.2013, prevedendo altresì, nelle more, la stipula di un contratto transitorio di locazione con il fondo immobiliare, con un canone di locazione, valutato congruo dall'esperto indipendente incaricato dalla Provincia di Roma, pari ad € 490.000,00 per il periodo 1.1.2013 – 31.8.2013;

- con riferimento all'immobile sito in Roma, Via Monte delle Capre 25, quest'ultimo non potrà essere oggetto del primo conferimento nel Fondo Immobiliare, in quanto devono essere ancora definite alcune questioni inerenti la documentazione tecnica ed amministrativa dell'immobile, propedeutiche al rogito, e devono ancora essere definite le questioni relative al trasferimento e riallocazione dei servizi di carattere sociale ivi svolti;

- con riferimento all'immobile sito in Roma, Via Cavour n. 266:

il trasferimento degli uffici sarà completato e l'immobile sarà rilasciato, dopo l'esecuzione dei lavori di ripulitura, entro il 31.1.2013, senza alcun aggravio di costi a carico della Provincia di Roma;

- con riferimento agli ulteriori immobili da conferire al Fondo in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 35/2012 appresso elencati, il conferimento sarà effettuato nello stato occupazionale in cui i singoli immobili versano, e più precisamente:

- porzione residua dell'immobile di Via dei Prefetti 20-24, a completamento del cielo terra (si tratta della porzione di immobile ulteriore rispetto agli appartamenti ubicati ai piani 3, 4 e 5, il cui conferimento al Fondo era già previsto nel bando di gara), ove insistono due concessioni in corso di validità: la consegna dei locali al Fondo sarà effettuata, dopo il rogito, alla scadenza delle citate concessioni in atti;*
- appartamenti siti in Roma, Via Appia Nuova n. 660 (pal. B, int. 28), Via De Mattei n. 60 (pal. B int. 3), Via Trionfale n. 8891 (Pal B Scala III Int 30 - Pal B Scala IV Int 48 - Pal C Scala V Int 53 - Pal C Scala V Int 62 - Pal D Scala VII Int 84 - Pal D Scala VIII Int 94): dette unità immobiliari sono libere e saranno consegnate al Fondo nello stato di fatto in cui si trovano al rogito;*
- con riferimento all'immobile sito in Roma, Via Chiarugi n. 3 con relativa corte esterna esclusiva di mq 98,95, l'appartamento non potrà essere oggetto del primo conferimento nel Fondo Immobiliare in quanto sono tuttora in corso le procedure di autorizzazione all'alienazione previste dal Codice dei beni culturali e del paesaggio;*

4) di dare atto che, per quanto riguarda la situazione urbanistica, edilizia, catastale o fiscale degli immobili da conferire al Fondo immobiliare, viene confermata la situazione riportata nelle relazioni finali di due diligence predisposte dall'esperto indipendente incaricato dall'Amministrazione Provinciale, con la precisazione che per eventuali situazioni o pendenze pregresse non definite al momento dell'apporto, il Dirigente del Servizio 5 della Direzione Generale, in sede di rogito per il conferimento, è autorizzato a manlevare il Fondo da eventuali responsabilità;

- 5) di approvare il Regolamento definitivo del costituendo Fondo, denominato “Fondo Immobiliare Provincia di Roma” predisposto dalla SGR in conformità alla vigente normativa, coerentemente con le risultanze della gara e con le ulteriori indicazioni a tal fine fornite dall’Amministrazione Provinciale, allegato alla presente Deliberazione, autorizzando conseguentemente il Dirigente del Servizio 5 della Direzione Generale alla sua sottoscrizione con la SGR ai fini della costituzione del Fondo;
- 6) di approvare il Piano Economico Finanziario aggiornato del Fondo (con annesso cronoprogramma delle vendite integrato) trasmesso dalla BNP PARIBAS REIM SGR P.A, allegato alla presente Deliberazione, da cui risulta che, allo scioglimento del Fondo, i proventi finali, al netto della tassazione, consentiranno la retrocessione della Sede unica alla Provincia di Roma Iva e imposte comprese e la distribuzione a favore dell’Ente di un ulteriore utile residuo pari ad Euro 418.443=;
- 7) di dare atto che l’accertamento delle risorse relative all’alienazione del patrimonio immobiliare da conferire al Fondo in esecuzione della deliberazione del Consiglio provinciale n. 35/2012, come risultanti dalle relazioni di stima effettuate – ai fini dell’apporto – dall’esperto indipendente all’uopo incaricato, Patrigest S.p.A., ai sensi e per gli effetti dell’art. 12-bis del D.M. n. 228/1999, ammontano a complessivi Euro 260.257.958= e che la realizzazione dell’accertamento di entrata avviene per il tramite dell’atto di conferimento al fondo o attraverso la vendita di uno o più beni presenti nell’elenco al soggetto che eserciterà il diritto di prelazione. L’acquisto delle quote del fondo sarà effettuato mediante la copertura in entrata delle somme provenienti dal conferimento al fondo o qualora venisse esercitato il diritto di prelazione da parte di terzi aventi diritto mediante la corresponsione da parte della Provincia di Roma dell’importo relativo alla differenza tra i beni conferiti al fondo e l’importo contrattualmente definito ai fini del conferimento; che la corresponsione della quota in denaro relativa all’eventuale esercizio del diritto di prelazione sarà versata nel momento in cui la Provincia riceverà le somme dall’Ente esercitante il diritto. In ogni caso la Provincia provvederà ad effettuare versamenti anticipati al Fondo per le quote necessarie a garantire l’equilibrio economico- finanziario e di cassa del Fondo. Resta comunque fermo che l’obbligo dell’Amministrazione Provinciale di assicurare un apporto in natura e/o in denaro non inferiore a 200 milioni di euro come previsto dal Regolamento del Fondo;
- 8) di dare atto che, come previsto dal “disciplinare di gara” i due immobili siti in Roma, in Via di villa Pamphili n.84-100 e Via delle Tre Cannelle 1b, attualmente utilizzati come sedi di Uffici dell’Amministrazione Provinciale – nelle more del trasferimento degli stessi presso la nuova Sede Unica – continueranno ad essere utilizzati dall’Amministrazione stessa per le medesime finalità, per un periodo di tempo limitato, non superiore a tre anni, mediante sottoscrizione, con il Fondo, di apposito contratto di locazione di tipo transitorio, con facoltà di recesso per la sola Amministrazione Provinciale conduttrice, con preavviso scritto non inferiore a tre mesi. I due contratti di locazione saranno stipulati contestualmente al rogito con cui ciascun immobile viene conferito al fondo. Il canone di locazione annuo, come da offerta della SGR aggiudicataria della gara, è pari ad € 1.930.500 per il comprensorio di via di Villa Pamphili n.84-100 e pari ad € 1.336.500 per l’immobile cielo terra sito in Via delle Tre Cannelle 1b;
- 9) di designare i seguenti dirigenti della Provincia di Roma quali membri del Comitato Consultivo del Fondo, di cui all’art. 17 del Regolamento del costituendo Fondo Immobiliare, la cui nomina sarà formalizzata nella prima riunione dell’Assemblea dei Partecipanti: Dott. Stefano Carta (Presidente del Comitato), Dott. Massimo Piacenza (Componente) e Dott. Antonio Talone (Componente). Il Comitato consultivo, nella sua attività di vigilanza, acquisisce dalla SGR ed esamina in contraddittorio con la stessa, con cadenza di norma mensile, un report dettagliato

sulle attività e procedure di valorizzazione dei beni conferiti al Fondo e di dismissione degli stessi, su cui riferisce, con proprie eventuali osservazioni, ai competenti organi dell'Amministrazione Provinciale”;

il contratto con cui l'Ente ha conferito alla Bnp Paribas Reim SGR, aggiudicataria della gara, l'incarico per la “l'istituzione, costituzione e gestione di un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso” è stato sottoscritto in forma pubblica amministrativa, con atto a rogito del Segretario Generale dell'Ente, nella sua qualità di ufficiale rogante, in data 20 dicembre 2012, Rep. 10950; in pari data, la SGR ha istituito, con deliberazione del proprio Consiglio di Amministrazione, il “Fondo Immobiliare Provincia di Roma” (di seguito anche Fondo), ai sensi dell'art. 12-bis del D.M. n. 228/1999;

con atto a rogito della Dr.ssa Roberta Mori, Notaio in Roma, del 27 dicembre 2012, rep. 24278, racc. 8627 (registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 5 il 29 dicembre 2012, al n. 23342, serie 1T, trascritto il 31 dicembre 2012 al n. 93801 di formalità), l'Ente ha conferito al Fondo alcuni immobili, tra cui l'immobile adibito ad ufficio pubblico, ubicato in Roma, alla Via di Villa Pamphili, 84/100 (l'“Immobile Villa Pamphili”);

con atto autenticato dalla Dr.ssa Roberta Mori, Notaio in Roma, del 27 dicembre 2012, rep. 24280, racc. 8629, l'Ente ha sottoscritto con il Fondo “Atto di cessione del contratto”, con il quale ha ceduto al medesimo Fondo la propria posizione contrattuale di promittente acquirente dell'edificio sito in Roma, Via Giorgio Ribotta nn. 43-45 (“Sede Unica”);

sempre il 27 dicembre 2012, le Parti hanno sottoscritto contratto di comodato della durata di tre anni avente ad oggetto l'utilizzo della Sede Unica (il “Contratto di Comodato”);

in pari data, le Parti hanno altresì sottoscritto un “Contratto di Opzione d'Acquisto”, a condizioni e termini convenuti, pattuendo la concessione all'Ente di un'opzione d'acquisto della Sede Unica da esercitarsi entro la data di chiusura delle operazioni di liquidazione e scioglimento del Fondo (l'“Opzione d'Acquisto”);

il 27 dicembre 2012 le Parti hanno sottoscritto, altresì, un contratto di locazione dell'Immobile Villa Pamphili, della durata di 3 anni con decorrenza dal 1 gennaio 2013 e scadenza al prossimo 31.12.2015, per il quale sono in corso trattative con Roma Capitale, interessata a subentrare alla locazione con possibilità di acquistare l'immobile in futuro, per trasferirvi propri uffici, in un quadro di più ampia collaborazione istituzionale;

con atto a rogito del Notaio Roberta Mori di Roma, del 28 dicembre 2012, rep. 24286, racc. 8634, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 5 il giorno 29 dicembre 2012, al n. 23361, serie 1T, e trascritto a Roma 1 il 3 gennaio 2013 con R.G. n. 303/304 e R.P. n. 190/191, il Fondo ha acquistato la proprietà della Sede Unica;

con atto autenticato dalla Dr.ssa Roberta Mori, Notaio in Roma, del 28 dicembre 2012, rep. 24284, racc. 8632, tra BNP Paribas REIM SGR p.A. e gli istituti Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, Unicredit S.p.A., con sede in Roma, e Banca IMI S.p.A., con sede in Milano (di seguito, collettivamente, i “Finanziatori Originari”), è stato stipulato un contratto di finanziamento (di seguito, il “Contratto di Finanziamento”) per l'acquisto dell'Immobile destinato a nuova Sede unica dell'Ente;

CONSIDERATO CHE:

l'Ente è unico quotista del Fondo ed ha già avviato iniziative ed azioni anche sul piano risarcitorio a tutela dell'Ente;

che il Fondo immobiliare Provincia di Roma costituisce un patrimonio separato di cui l'Ente è proprietario sostanziale nella sua qualità di quotista unico, essendo il Fondo privo di personalità giuridica;

il Regolamento di gestione del Fondo, approvato con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 716/46 del 19/12/2012, all'art. 2 stabilisce che la durata del Fondo è fissata in tre anni a decorrere dalla data di chiusura del primo periodo di sottoscrizione, con scadenza alla data di chiusura del primo esercizio annuale successivo, con facoltà di prorogare la durata del Fondo per un periodo non superiore a 2 (due) anni;

inoltre la SGR, con delibera motivata dell'organo amministrativo e con parere conforme dell'organo di controllo, può, prima della scadenza del Termine di Durata del Fondo, deliberare un'ulteriore proroga, non superiore a 3 (tre) anni, della durata del fondo medesimo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio (il "Periodo di Grazia");

nel primo triennio di vita del Fondo la SGR non ha potuto completare il processo di dismissione dell'intero portafoglio immobiliare conferito, a causa della grave e perdurante crisi economica e del mercato immobiliare – in forte contrazione e caratterizzato da una notevole riduzione del volume degli scambi e dei valori immobiliari delle compravendite – che ha conseguentemente prodotto effetti e ripercussioni negative sull'andamento delle vendite degli immobili del Fondo;

in particolare, nel corso del triennio di gestione sono state effettuate vendite per un ricavo totale di circa 90 milioni di euro, con piena e massima valorizzazione delle porzioni immobiliari interessate, dismesse a prezzi superiori a quelli autorizzati dal Consiglio provinciale con la sopra citata deliberazione n. 49/2011;

per il patrimonio immobiliare residuo del Fondo non è stato possibile concludere positivamente le procedure di asta all'uopo attivate dalla SGR in tale arco temporale ed il Fondo è quindi ancora gravato da una quota residua del finanziamento acceso per l'acquisto della sede unica;

il primo termine di durata del "Fondo Immobiliare Provincia di Roma" scadrà il prossimo 31 dicembre 2015 e pertanto, essendo ancora in corso il processo di dismissione degli immobili conferiti, occorre prendere atto che, successivamente a tale scadenza, in applicazione delle sopra richiamate statuizioni del Regolamento di Gestione, le attività del Fondo, secondo necessaria conseguenza gestionale, dovranno proseguire nei termini ivi indicati, e quindi per un ulteriore biennio di gestione ordinaria ed un successivo triennio finalizzato al completamento dello smobilizzo degli immobili conferiti (il "Periodo di Grazia");

occorre pertanto aggiornare il Business Plan, al fine di assicurare il raggiungimento dell'obiettivo finale dell'Ente dell'acquisto della nuova sede di Via Ribotta n. 41-43, contestualmente alla massima valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Amministrazione conferito al Fondo, unitamente al rimborso del finanziamento residuo, al pagamento delle ulteriori spese e oneri di gestione connessi al funzionamento del Fondo ed all'equilibrio finanziario;

gli obiettivi strategici perseguiti dall'Amministrazione attraverso la costituzione del Fondo immobiliare – come espressamente stabilito dal relativo Regolamento di gestione – sono e restano due: 1) la piena valorizzazione del patrimonio immobiliare conferito, ai fini della massimizzazione delle entrate derivanti dalle relative vendite e 2) l'acquisto da parte dell'Ente della proprietà dell'immobile di Via Ribotta, destinato a nuova Sede unica;

per assicurare il raggiungimento di entrambi i suddetti obiettivi, si è ritenuto opportuno e necessario procedere, al fine di realizzare il miglior interesse dell'Ente, quotista unico del Fondo, ad una aggiornata definizione delle strategie del Fondo stesso, comprensiva di un programma di assetto economico-finanziario aggiornato, che preveda, tra l'altro, la rinegoziazione del contratto di Finanziamento a condizioni migliorative per l'Ente, l'attivazione della facoltà di proroga della durata prevista dall'art. 2 del Regolamento di Gestione, nonché l'approvazione di uno nuovo Business Plan e del relativo piano di dismissione del Portafoglio immobiliare, da attuare nell'ambito del quinquennio residuo di vita del Fondo, comprendente anche il c.d. "Periodo di Grazia", al fine di valorizzare compiutamente gli immobili conferiti nel rispetto delle delibere dell'Ente;

il nuovo assetto delineatosi costituisce anche la risultante di una attività organizzata a livello di strutture apicali dell'Ente, ed in particolare attraverso numerose riunioni tenutesi secondo la tecnica del gruppo di lavoro, per la quale è stata anche costituita apposita Commissione interna (tra cui Segretariato Generale, Avvocatura, Ragioneria Generale, Dipartimento Risorse Strumentali), nelle quali, anche attraverso interlocuzioni informali con le strutture della SGR, per quanto di rispettiva competenza e professionalità, le predette strutture hanno consentito di raggiungere collegialmente indicazioni gestionali unitarie, in coerenza con gli scopi del fondo ed al fine della massimizzazione dell'interesse pubblico;

al fine di raggiungere gli obiettivi primari dell'acquisto della sede, da deliberare entro il 31.12.2015 e formalizzare nei tempi tecnici strettamente necessari, unitamente alla massima valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente conferito al Fondo, la SGR ha elaborato una serie di scenari di Business Plan che sono stati sottoposti all'attenzione dell'Ente, che possono così essere sintetizzati:

- *Scenari di tipo A con estensione della durata del Fondo solo per il "Periodo di Grazia", fase in cui si procede allo scioglimento del Fondo con liquidazione delle partite debitorie e smobilizzo degli investimenti a valore di realizzo, con termine del Fondo previsto per il 31/12/2018;*
- *Scenari di tipo B con proroga tecnica del fondo di due anni oltre al "Periodo di Grazia", con termine del Fondo previsto per il 31/12/2020 e massima valorizzazione del patrimonio;*

le simulazioni di Business Plan sviluppate dalla SGR con riferimento a periodi temporali inferiori al quinquennio – ed in particolare all'ipotesi di limitare la durata residua del Fondo al solo triennio relativo al periodo di grazia – sono risultate incompatibili con le esigenze di assicurare la massima valorizzazione degli immobili ed il contenimento dei costi a carico del Fondo, in quanto:

a) da un lato il processo di dismissione immobiliare nel periodo di grazia è finalizzato allo smobilizzo del patrimonio e non alla sua piena valorizzazione, con prioritaria esigenza di assicurare adeguati flussi di cassa finalizzati all'adempimento delle obbligazioni assunte dal Fondo nei confronti di terzi, ivi comprese quelle assunte nei confronti del pool di istituti di credito che hanno finanziato l'acquisto della nuova sede di Via Ribotta, con conseguente prevedibile svalutazione degli immobili, derivante dalla necessità di concludere il processo di vendita in un lasso temporale limitato. Nelle simulazioni di Business Plan con estensione della durata del Fondo

per il solo Periodo di Grazia, la SGR ha infatti ipotizzato di ridurre i valori di vendita degli immobili fino ad una percentuale del 15% rispetto ai valori di mercato rilevati dall'esperto indipendente del Fondo nella sua ultima Relazione semestrale di stima;

b) dall'altro, la limitata estensione della durata residua del Fondo ed, in particolare, l'immediato avvio del Periodo di Grazia, determinerebbe un incremento del livello di rischio per il pool di banche finanziatrici, con conseguente prevedibile aggravio di costi a carico del Fondo, per il maggior tasso di interesse sul finanziamento residuo, anch'esso in scadenza al 31.12.2015, rispetto agli scenari nei quali l'estensione della durata del Fondo non è limitata al solo periodo di grazia ma comprende anche l'ulteriore biennio di gestione ordinaria, in applicazione delle statuizioni del Regolamento di gestione sopra richiamate;

la SGR ha quindi provveduto ad aggiornare e rimodulare le previsioni del Business Plan del Fondo, sulla base dell'orizzonte temporale quinquennale residuo, ritenuto adeguato e sufficiente per tale finalità;

in considerazione di quanto sopra, la SGR ha sviluppato una pluralità di possibili scenari di Business Plan per l'intera vita residua del Fondo, di durata quinquennale, caratterizzati da diverse assunzioni di riferimento e, conseguentemente, da diversi livelli di affidabilità e bancabilità, con ricadute diversificate anche sotto il profilo dei costi di gestione del finanziamento e del Fondo, di cui si riporta di seguito un prospetto di sintesi riferito alle principali opzioni prese in considerazione:

Confronto Scenari di Business Plan con proroga della durata Fondo e «Periodo di Grazia»:

Di seguito si illustra un confronto fra i vari Scenari di Business Plan esaminati, considerando i flussi di cassa fino al termine di durata del Fondo (EoF - End of Fund: 31.12.2020):

Scenario BP	I Totale canoni di locazione Sede Unica ("SU") (€)	II Acconti prezzo (€)	III Dedito Residuo EoF (€)	Tot = I + II + III Totale costi per l'Ente (€)	IV Cassa Residua EoF (€)	Delta = (I + II + III) - IV Delta - Risultato Finale (Acconti prezzo+Locazione SU-Debito EoF) Vs Cassa Residua EoF (€)	Totale Interessi (€)	Totale costi immobiliari + costi generali Fondo (€)
B1	46.526.237,00	0,00	9.736.842,52	56.263.079,52	0,00	56.263.079,52	33.189.382,13	26.221.518,40
B2	23.263.118,50	45.799.040,00	0,00	69.062.158,50	32.540.197,21	36.521.961,29	20.905.271,76	18.761.042,60
B3	0,00	91.598.080,00	0,00	91.598.080,00	69.799.717,14	21.798.362,86	12.968.754,72	12.077.429,44
B4	0,00	45.000.000,00	0,00	45.000.000,00	13.804.144,89	31.195.855,11	22.306.295,55	12.037.380,86
B5	0,00	20.000k + 19.000k	0,00	39.000.000,00	7.923.028,99	31.076.971,01	21.934.721,61	12.290.070,69
B6	0,00	10.000k x 4 = 40.000k	0,00	40.000.000,00	4.364.156,78	35.635.843,22	26.768.595,15	12.015.069,37

la soluzione che prevede il miglior rapporto costi/benefici – e più precisamente il minor livello di costo per l'Ente ed il miglior "Risultato finale" per il Fondo – che risulta compatibile con le disponibilità e con i vincoli di bilancio dell'Ente e con gli stanziamenti di cui alla deliberazione del Consiglio metropolitano n. 43 del 27/11/2015, con cui è stato applicato al Bilancio di previsione 2015 l'avanzo di amministrazione in conto capitale, derivante dall'approvazione del consuntivo 2014, per l'importo di € 40.260.000,00, al fine di procedere alle opportune attività di valorizzazione del Fondo Immobiliare Provincia di Roma, costituito con D.G.P n. 716/46 del 19/12/2012, e che consente altresì l'immediata acquisizione dell'intera proprietà della Sede unica da parte dell'Amministrazione, senza alcun esborso a titolo di locazione, privilegiando i principi gestionali della massimizzazione delle entrate e della massima riduzione delle spese e degli oneri finanziari a carico del Fondo, risulta l'opzione denominata B5 nel sopra riportato prospetto riepilogativo;

sulla base di tale opzione di Business Plan la SGR ha avviato una attività di rinegoziazione del finanziamento con il pool di banche finanziatrici, al fine di ottenere la proroga della scadenza conseguente al nuovo assetto temporale del Fondo, con condizioni migliorative rispetto a quelle attualmente in essere, in coerenza con le assunzioni prese in considerazione nello scenario ipotizzato;

in particolare la SGR ha previsto nel Business Plan, di poter conseguire, i seguenti risultati:

- *proroga della durata del Finanziamento sino al 31 dicembre 2020, in linea con la nuova durata massima del Fondo (comprensiva del Periodo di Grazia);*
- *decorrenza delle nuove condizioni di finanziamento dal 1 gennaio 2016;*
- *riduzione del tasso di interesse (c.d. margine/spread) fermo restando che le nuove condizioni del finanziamento residuo potranno essere definite, in sede di rinegoziazione con le banche, solo dopo l'approvazione della struttura del nuovo Business Plan da parte dell'Ente nella sua qualità di quotista unico;*

le risultanze del nuovo Business Plan, evidenziano comunque il raggiungimento di entrambi gli obiettivi strategici del Fondo ed in particolare:

- *massima valorizzazione del patrimonio immobiliare conferito;*
- *immediato acquisto della intera proprietà della sede unica da parte dell'Ente, nei tempi tecnici strettamente necessari al perfezionamento del rogito e, comunque, con adozione dei provvedimenti con cui si dispone ed autorizza la vendita da parte del Fondo e l'acquisto da parte dell'Amministrazione entro il 31.12.2015;*

in particolare il nuovo Business Plan è caratterizzato dai seguenti principali punti qualificanti:

- 1) massima valorizzazione del portafoglio residuo di immobili conferiti al Fondo:** *il nuovo Business Plan prevede la dismissione del patrimonio immobiliare residuo con scadenze differenziate in relazione alle caratteristiche dei singoli asset, in un orizzonte temporale complessivo quinquennale, considerato adeguato anche nell'attuale fase congiunturale e di crisi del mercato immobiliare; nell'ottica della massima valorizzazione del patrimonio, le vendite saranno effettuate a prezzi non inferiori al valore di mercato certificato dall'esperto indipendente del Fondo nelle proprie Relazioni semestrali di stima. Tale approccio - superando la rigidità del vincolo che impone alla SGR, di vendere una parte degli immobili a prezzi non inferiori a quelli approvati dal Consiglio provinciale con la richiamata deliberazione n. 49/2011, in parte non più attuali a causa dei profondi cambiamenti intervenuti negli ultimi anni nel mercato immobiliare per effetto della crisi – contribuisce a migliorare il livello di affidabilità del Business Plan, riduce il rischio di invenduto e favorisce la bancabilità complessiva dell'operazione, contribuendo positivamente al processo di rinegoziazione del finanziamento acceso per l'acquisto della sede, avviato dalla SGR con il pool di banche finanziatrici;*
- 2) abbattimento degli oneri finanziari a carico del Fondo:** *il livello di affidabilità del nuovo Business Plan potrà consentire di conseguire per il Fondo rilevanti risparmi di spesa in relazione agli oneri finanziari relativi alla quota capitale residua del finanziamento acceso per l'acquisto della nuova sede, con corrispondente vantaggio e positiva ricaduta per l'Ente, nella sua qualità di quotista unico. In particolare, grazie al miglioramento del profilo di rischio e bancabilità dell'operazione derivante dalla validazione del nuovo Business Plan da parte delle banche finanziatrici, la SGR in fase di rinegoziazione delle condizioni del finanziamento potrà ottenere condizioni più favorevoli e migliorative, con una riduzione dello spread stimata, nello scenario di Business Plan ipotizzato, dall'attuale 4,40% al 3,5%, quale tasso medio di riferimento dello spread, fermo restando che le nuove condizioni del finanziamento residuo potranno essere definite, in sede di rinegoziazione con le banche, solo dopo l'approvazione della struttura del nuovo Business Plan da parte dell'Ente nella sua qualità di quotista unico;*

- 3) **rimodulazione delle Commissioni di gestione della SGR:** il nuovo Business Plan recepisce l'impegno della SGR ad una riduzione e rimodulazione delle proprie Commissioni di gestione, con la correlazione del pagamento di almeno il 50% delle stesse al concreto raggiungimento degli obiettivi gestionali previsti dal nuovo Piano di dismissione degli immobili e progressiva riduzione in caso di mancato rispetto delle tempistiche di vendita ivi previste, con conseguente aggiornamento del Regolamento di gestione del Fondo;
- 4) **stipula di un nuovo contratto di locazione per l'immobile di Villa Pamphili:** il nuovo Business Plan recepisce le previsioni di sottoscrizione di un nuovo Contratto di locazione in vista del subentro nella titolarità di detto contratto da parte di Roma Capitale, coerentemente con quanto previsto nella memoria di Giunta Capitolina prot. n. 30895 del 27.10.2015, in un'ottica di collaborazione istituzionale tra le due amministrazioni, fermo restando che in caso di mancato subentro di Roma Capitale nella titolarità della nuova locazione della sede di Villa Pamphili, l'immobile sarà messo in vendita libero e senza tale vincolo al prezzo valutato congruo dall'esperto indipendente del fondo nelle proprie valutazioni semestrali. Nel richiamato quadro di collaborazione istituzionale il nuovo contratto sarà pertanto sottoscritto tra il Fondo e la Città metropolitana, quest'ultimo per sé o per persona da nominare, entro il 28.2.2016, con aggiornamento dello schema contrattuale attualmente in essere, ai seguenti termini e condizioni principali:
- **durata:** il contratto avrà ordinaria durata di sei anni rinnovabili per un altro periodo di sei anni e con facoltà di cessione del contratto ad altro Ente pubblico da parte del conduttore;
 - **canone annuo di locazione annuo:** pari in c.t. ad € 2.350.000,00 oltre IVA o, in subordine, qualora inferiore, al valore che sarà valutato congruo dall'Agenzia del Demanio in conformità alla vigente normativa;
 - **esecuzione lavori:** il Fondo eseguirà una tantum sull'immobile lavori di manutenzione/funionalizzazione/personalizzazione su richiesta del conduttore, fino a concorrenza dell'importo complessivo di € 1.000.000,00 (un milione);
 - **sospensione del canone:** in ragione delle esigenze di riorganizzazione del conduttore, verrà riconosciuta al medesimo un periodo di franchigia ed esenzione dall'obbligo di pagamento del canone una tantum, sino ad un massimo di sei mesi, con decorrenza dalla formale comunicazione del conduttore a tal fine;
 - **Opzione d'Acquisto:** a favore del conduttore sarà previsto un diritto di opzione di acquisto dell'immobile;
 - **Detrazioni dal prezzo d'acquisto:** a favore del conduttore, in caso di esercizio dell'opzione di acquisto, potrà essere prevista la possibilità di detrarre quanto pagato a titolo di canone per l'utilizzo dell'immobile, fino a concorrenza dell'importo massimo da definire contrattualmente, come appresso specificato:
 - La Città Metropolitana di Roma Capitale, nella sua qualità di conduttore originario, avrà il diritto di scomputare e detrarre le somme da essa stessa a qualunque titolo versate per l'utilizzo dell'immobile di Villa Pamphili a far data dal 1.1.2016, fino a concorrenza dell'importo massimo da definire contrattualmente, dal saldo prezzo di acquisto dell'immobile di Via Ribotta 41-43 destinato a nuova sede unica dell'Ente;
 - Roma Capitale – nella sua qualità di soggetto subentrante nella titolarità del contratto di locazione – in caso di esercizio del diritto di opzione di acquisto della sede di Villa Pamphili, potrà scomputare e detrarre dal prezzo di acquisto, gli importi da essa stessa versati a titolo di canone di locazione, a decorrere dal subentro nella titolarità del contratto di locazione e fino a concorrenza dell'importo massimo da definire contrattualmente;
 - **Diritto di prelazione:** a favore del conduttore sarà contrattualmente riconosciuto per tutta la durata del contratto di locazione, il diritto di prelazione per l'acquisto dell'immobile di Villa Pamphili, senza alcuno scomputo o detrazione dal prezzo di acquisto;

- **Arredi:** la Città metropolitana mette a disposizione di Roma Capitale la sede completa degli arredi ivi presenti, onde conseguire risparmi di spesa per entrambe le Amministrazioni, sia per traslochi che per sostituzione/smaltimento arredi non più idonei dopo il trasloco;

5) Acquisto della sede Unica da parte della Città metropolitana: Il nuovo Business Plan recepisce gli effetti positivi derivanti dall'acquisto dell'intera proprietà dell'immobile di Via Ribotta 41-43, destinato a nuova sede unica dell'Ente, da parte della Città metropolitana. L'acquisto sarà formalmente disposto ed autorizzato dalle parti entro il 31.12.2015 e formalizzato in apposito rogito da sottoscrivere nei tempi tecnici strettamente necessari, con pagamento frazionato differito del prezzo, alle seguenti principali condizioni e pattuizioni:

- **Prezzo:** in conformità a quanto previsto dal contratto di opzione di acquisto già stipulato tra le Parti in data 27.12.2012 ed in applicazione della vigente normativa, il prezzo individuato per la compravendita della Sede Unica ("Prezzo"), è pari al minore tra:
 - i) il valore della Sede Unica, così come risultante dall'ultima valutazione semestrale redatta dall'Esperto Indipendente del Fondo alla data del 30.6.2015, pari ad Euro 204.460.000=;
 - ii) il valore della Sede Unica valutato congruo dall'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art. 12, comma 1-ter, del D.L. 6 luglio 2011 n. 98, convertito in legge n. 111/2011 e ss.mm.ii.;
- **IVA:** Sul prezzo, così come individuato e determinato, verrà applicata l'IVA nella misura di legge;
- **Modalità di pagamento:** il pagamento frazionato differito del prezzo, sarà effettuato in parte per cassa, mediante versamento in denaro da parte dell'Ente, fino ad un importo massimo di Euro 39 (trentanove) milioni ed in parte con annullamento di quote al momento dello scioglimento e liquidazione del Fondo, in conformità a quanto già previsto dall'art. 8.8 del Regolamento di gestione del Fondo e dall'art. 4.1 del contratto di opzione sottoscritto in data 27.12.2012, con le seguenti modalità e tempistiche:
 - a) corresponsione di Euro 20 (venti) milioni al Fondo, a titolo di acconto sul Prezzo, entro trenta giorni dalla stipula del Contratto di Compravendita; tale importo sarà interamente vincolato al rimborso della quota capitale del debito residuo di cui al contratto di finanziamento acceso dal Fondo per l'acquisto della Sede Unica;
 - b) fino ad un massimo di ulteriori Euro 19 (diciannove) milioni da versare al Fondo a titolo di ulteriore acconto sul Prezzo; tale importo, anche in relazione agli obblighi gravanti sull'Amministrazione ai sensi dell'art. 1719 c.c., sarà prioritariamente utilizzato dal Fondo per il rimborso dei costi del contratto di finanziamento acceso per l'acquisto della Sede Unica, secondo le seguenti tempistiche e modalità:
 - i) Euro 10,0 milioni nel primo semestre 2016;
 - ii) Euro 3,0 milioni dal secondo semestre 2016, con le modalità e specificazioni di cui al successivo punto c);
 - iii) Euro 3,0 milioni dal primo semestre 2017, con le modalità e specificazioni di cui al successivo punto c);
 - iv) Euro 3,0 milioni dal primo semestre 2018, con le modalità e specificazioni di cui al successivo punto c);
 - c) il pagamento delle somme di cui alle lettere ii), iii) e iv) del precedente punto b) sarà correlato all'andamento della gestione del Fondo e sarà pertanto erogato, sulla base di motivate esigenze di cassa manifestate dalla SGR, previa infruttuosa verifica di coperture alternative rivenienti da flussi attivi, subordinatamente alla formale richiesta della SGR di introitare dette somme successivamente alle

single scadenze, da formalizzare mediante motivata lettera di richiamo degli impegni entro il termine di liquidazione e scioglimento del Fondo; i conseguenti pagamenti saranno effettuati entro il termine di 90 giorni dal ricevimento delle eventuali lettere di richiamo degli impegni;

d) il saldo del prezzo mediante annullamento quote alla liquidazione del Fondo;

- **Dichiarazioni e garanzie:** *la compravendita della Sede Unica sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, fermo restando l'obbligo del Fondo venditore di completare il programma di interventi di ripristino ed eliminazione delle difformità o manchevolezze residue già verificate dagli uffici dell'Ente in contraddittorio con la SGR e con la società Inarcheck Spa, e fermo restando altresì l'obbligo del Fondo immobiliare Provincia di Roma di completare il programma di investimenti per interventi di personalizzazione e funzionalizzazione della nuova Sede, fino a concorrenza del budget complessivo previsto dal Bando di gara europea per la selezione della SGR e dal relativo contratto;*
- **Garanzie reali:** *in sede di compravendita il venditore rinuncerà all'iscrizione dell'ipoteca legale spettante ai sensi dell'art. 2817 c.c. per effetto del pagamento frazionato differito del prezzo, che comporterebbe ulteriori ingenti costi di iscrizione, a fronte del mantenimento delle attuali garanzie ipotecarie a favore del pool di banche finanziatrici, con conseguente rilevante risparmio di spesa che potrà essere così conseguito; l'immobile continuerà quindi, anche successivamente alla compravendita, ad essere gravato dalle ipoteche attualmente iscritte a favore dei finanziatori originari, fermo restando che la SGR provvederà a richiedere ed ottenere la progressiva riduzione di dette ipoteche in proporzione con il rimborso del debito residuo di cui al contratto di finanziamento acceso per l'acquisto di detto immobile;*

6) Vantaggi: *l'acquisto immediato della intera proprietà della Sede Unica comporta numerosi vantaggi per l'Amministrazione, sia direttamente che nella sua qualità di quotista unico del Fondo. In particolare:*

- *con il trasferimento e l'accorpamento di tutti gli uffici dell'Ente in un'unica Sede di nuova realizzazione, saranno conseguiti rilevanti benefici in termini di miglioramento dei livelli di efficienza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa, se solo si tiene conto del fatto che attualmente gli uffici dell'Ente sono dislocati su di una pluralità di sedi ubicate in diverse zone della città, peraltro detenute a vario titolo, con tutte le conseguenti ricadute sia sotto il profilo del necessario coordinamento delle varie attività, sia con riferimento ai costi diretti ed indiretti connessi agli spostamenti tra una sede e l'altra, sia del personale, che di mezzi, documenti (posta etc.) e dotazioni strumentali in genere; particolarmente rilevanti e significativi sono, dunque, i vantaggi derivanti dalla maggior efficacia, efficienza e rapidità nella gestione e conclusione dei procedimenti, soprattutto quelli complessi, nei quali sono impegnati molteplici uffici dell'Ente prima dislocati in sedi diverse: con la nuova dislocazione di tutti gli uffici nella Sede Unica, i passaggi e l'interlocazione tra i vari uffici potranno avvenire in tempo reale, con effettivo e concreto vantaggio per i cittadini;*
- *con il trasferimento di tutti gli uffici dell'Ente presso la Sede Unica saranno altresì conseguiti rilevanti risparmi di spesa:*
 - *sarà infatti possibile chiudere tutte le attuali sedi di Uffici dell'Ente detenute in locazione passiva (fatta eccezione, ovviamente per quelle sedi che per competenza e tipologia di funzione devono necessariamente rimanere radicate sul territorio, quali i distaccamenti della Polizia metropolitana, i magazzini della viabilità, i centri di formazione, etc.), con un risparmio di spesa annuo superiore a 5 milioni di Euro l'anno;*
 - *La maggior parte delle attuali sedi, poi, è di costruzione non recente, con impianti non a norma e necessita di costante manutenzione ordinaria e straordinaria via via*

più onerosi con il passare del tempo, per garantire i livelli minimi di fruibilità in sicurezza, sia da parte dei dipendenti che del pubblico; la sede unica, invece è un edificio di nuova costruzione, con impianti tecnologici di ultima generazione che non necessitano manutenzioni straordinarie che anzi sono ancora in garanzia; è pertanto ragionevole prevedere ingenti risparmi di spesa sotto il profilo degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili, non agevolmente quantificabili;

- *razionalizzazione e contenimento delle spese per climatizzazione e riscaldamento dell'edificio, tenuto conto tra l'altro del fatto che l'edificio è certificato in classe "B" di efficienza energetica, è stato dotato di impianti e sistemi tecnologici finalizzati al risparmio energetico, e che l'immobile è collegato alla centrale di cogenerazione del comprensorio, gestita da Ecogena SPA società interamente di proprietà di Acea Spa, con conseguenti positive ricadute non solo sotto il profilo dei costi, ma anche sotto il profilo ambientale e del contenimento delle immissioni nell'atmosfera;*
- *ulteriori vantaggi per l'Ente sono ravvisabili nei risparmi attesi dalla razionalizzazione e semplificazione degli appalti per la gestione delle utenze, dei servizi di vigilanza e pulizia che non dovranno più essere svolti ed organizzati in molteplici sedi sparse sul territorio, ma accentrati nella sede unica genereranno maggiore economicità, efficacia ed efficienza nell'espletamento dei servizi e riduzione di costi;*
- *ulteriori, ma non di minor grado, vantaggi ingenerati dall'acquisito della Sede Unica saranno quelli derivanti dal pieno rispetto nell'edificio di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione incendi e di sicurezza nei luoghi di lavoro, come documentalmente risultante da tutte le certificazioni agli atti d'ufficio, con conseguenti benefici e ricadute positive sia per i dipendenti che per il pubblico e sensibile riduzione del rischio gravante sull'Amministrazione nella sua qualità di datore di lavoro;*
- *la corresponsione di una quota parte del prezzo per cassa, fino all'importo massimo di Euro 39 milioni, sarà recuperata mediante i risparmi di spesa che si determineranno sia a favore del bilancio dell'Ente che del Fondo immobiliare Provincia di Roma, per effetto dell'anticipato trasferimento della piena proprietà del bene in capo alla Città metropolitana, con riferimento alle seguenti principali voci:*
 - *risparmio di spesa per IMU: a seguito dell'acquisto della proprietà dell'immobile di Via Ribotta l'Amministrazione beneficerà del regime di esenzione dal pagamento dell'IMU, e pertanto si determinerà un risparmio di spesa per il Fondo – calcolato su base quinquennale – pari in c.t. a complessivi Euro 8.400.000=;*
 - *risparmio di spesa per riduzione degli oneri finanziari a carico del Fondo con riferimento ai seguenti aspetti:*
 - *la quota di prezzo corrisposta in denaro dall'Amministrazione comporterà l'immediata riduzione di 20 milioni di euro della quota capitale del finanziamento residuo acceso per l'acquisto dell'immobile di via Ribotta, con conseguente immediata riduzione della rata degli interessi e beneficio di detta riduzione per tutta la durata del Fondo. Con l'attuale spread del 4,40% - in assenza cioè di approvazione del nuovo Business Plan e proseguimento della durata del finanziamento alle originarie condizioni - il risparmio di spesa per interessi non corrisposti sulla somma di Euro 20 mln sarebbe pari, su base annua ad Euro 880.000=, per complessivi Euro 4.400.000= nel quinquennio; con il nuovo spread previsto del 3,5%, previsto nel nuovo*

Business Plan, il risparmio di spesa risulta pari, su base annua ad Euro 700.000=, per complessivi Euro 3.500.000= nel quinquennio;

- *l'ulteriore quota di prezzo corrisposta in denaro dall'Ente, complessivamente fino ad un massimo di Euro 19 milioni, consente di migliorare il livello di affidabilità e di bancabilità complessiva dell'operazione, ridurre il relativo tasso di rischio, contribuendo quindi concretamente a realizzare le condizioni per la riduzione del tasso di interesse applicato sul finanziamento residuo per il prossimo quinquennio e, quindi, a conseguire un rilevante risparmio di spesa;*
- *il risparmio complessivo di spesa per oneri finanziari, calcolato con riferimento all'intera durata residua del Fondo, derivante dal raffronto tra le ipotesi di Business Plan denominate B1 e B5 nella sopra riportata Tabella riepilogativa di raffronto dei principali scenari ipotizzati, è pari a circa 11 milioni di Euro (pari, più precisamente, alla differenza tra la spesa prevista per interessi nello scenario B1, pari ad Euro 33 milioni in cifra tonda e la spesa per interessi nello scenario B5, pari complessivamente ad Euro 22 milioni in cifra tonda);*
- *Risparmio di spesa per minori costi generali del Fondo: detto risparmio di spesa, calcolato con riferimento all'intera durata residua del Fondo, sulla base del raffronto tra le ipotesi di Business Plan denominate B1 e B5 nella sopra riportata Tabella riepilogativa, è stimato nel Business Plan in circa 14 milioni di Euro (pari, più precisamente, alla differenza tra la spesa prevista per Costi immobiliari+costi generali del Fondo nello scenario B1, pari ad Euro 26,2 milioni in c.t., e la corrispondente spesa nello scenario B5, pari complessivamente ad Euro 12,3 milioni in c.t.);*
- *Cassa residua allo scioglimento del Fondo: il nuovo Business Plan consente un sensibile miglioramento del saldo finale del Fondo ed, in particolare, restituisce una plusvalenza finale, vale a dire una cassa residua allo scioglimento del Fondo pari ad Euro 7.900.000= in c.t., come evidenziato nella Tabella riepilogativa di cui sopra;*
- *Risparmio di spesa a carico del bilancio dell'Ente: l'Amministrazione, nell'ambito del nuovo scenario di Business Plan, acquisendo la piena proprietà dell'intero immobile di Via Ribotta, non sarà più tenuta all'esborso di alcuna somma a titolo di locazione passiva della Sede Unica; in mancanza di acquisto l'Amministrazione sarebbe viceversa tenuta a corrispondere il canone di locazione per l'utilizzo dell'immobile a far data dalla scadenza del periodo di comodato gratuito triennale;*

detto risparmio è quantificabile in un importo pari ad Euro 9.500.000 annui, per un importo complessivo superiore a 45 milioni di Euro per la durata residua del Fondo;

PRESO ATTO CHE con deliberazione n. 43 del 27/11/2015 il Consiglio metropolitano ha applicato al Bilancio di previsione 2015 avanzo di amministrazione in conto capitale, derivante dall'approvazione del consuntivo 2014, per l'importo di € 40.260.000,00, al fine di procedere alle opportune attività di valorizzazione del Fondo Immobiliare Provincia di Roma, costituito con D.G.P n. 716/46 del 19/12/2012;

VISTI:

l'art. 12, comma 1-ter del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98 convertito dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, introdotto dall'art. 1, comma 138 della legge 24 dicembre 2012, n. 228, ai sensi del

quale: “A decorrere dal 1° gennaio 2014 al fine di pervenire a risparmi di spesa ulteriori rispetto a quelli previsti dal patto di stabilità interno, gli enti territoriali ... effettuano operazioni di acquisti di immobili solo ove ne siano comprovate documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità attestate dal responsabile del procedimento. La congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del demanio, previo rimborso delle spese. Delle predette operazioni è data preventiva notizia, con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, nel sito internet istituzionale dell'ente”;

l'art. 10-bis, comma 1, del D.L. 8 aprile 2013, n. 35, convertito con modificazioni dalla L. 6 giugno 2013, n. 64, con cui è stato disposto che “Nel rispetto del patto di stabilità interno, il divieto di acquistare immobili a titolo oneroso, di cui all'articolo 12, comma acquistare immobili a titolo oneroso, di cui all'articolo 12, comma 1-quater, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, non si applica alle procedure relative all'acquisto a titolo oneroso di immobili o terreni effettuate per pubblica utilità ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, nonché alle permuta a parità di prezzo e alle operazioni di acquisto programmate da delibere assunte prima del 31 dicembre 2012 dai competenti organi degli enti locali e che individuano con esattezza i compendi immobiliari oggetto delle operazioni e alle procedure relative a convenzioni urbanistiche previste dalle normative regionali e provinciali”;

l'art. 3 del D.M. 14 febbraio 2014 n. 108, il quale stabilisce che “Il requisito dell'indispensabilità attiene alla assoluta necessità di procedere all'acquisto di immobili in ragione di un obbligo giuridico incombente all'amministrazione nel perseguimento delle proprie finalità istituzionali ovvero nel concorso a soddisfare interessi pubblici generali meritevole di intensa e specifica tutela”; che “Il requisito della indilazionabilità afferisce all'impossibilità di differire l'acquisto senza compromettere il raggiungimento degli obiettivi istituzionali o incorrere in procedimenti sanzionatori” e che “Tali requisiti si ritengono egualmente soddisfatti anche qualora l'acquisto comporti effetti finanziari ed economici positivi, considerati gli oneri accessori nonché di trasloco e nuova sistemazione, attestati dai pertinenti organi interni di controllo o, per le amministrazioni dello Stato, dal competente ufficio appartenente al sistema delle ragionerie”;

CONSIDERATO CHE:

l'acquisto immediato, nei tempi tecnici strettamente necessari, della sede unica da parte della Città Metropolitana, risponde ad una pluralità di esigenze e ad una oggettiva necessità dell'Ente, soddisfacendo entrambi i requisiti normativamente previsti di indispensabilità ed indilazionabilità dell'acquisto;

la necessità per l'Ente di dotarsi di una sede unica, individuata in esito a procedura di gara pubblica, nell'immobile di Via Giorgio Ribotta 41-43 da acquisire in proprietà ed ascrivere al patrimonio indisponibile dell'Ente, risulta chiaramente e documentalmente dalla pluralità di atti e provvedimenti richiamati nelle premesse ed, in particolare, dalle deliberazioni del Consiglio provinciale n. 200 del 3 agosto 2007, n. 37 del 30.7.2009, n. 49 del 28 novembre 2011, da intendersi qui richiamate, oltre che dagli ulteriori atti e contratti sottoscritti dall'Amministrazione al fine di pervenire all'acquisto della proprietà di detto immobile, ivi compresi gli atti relativi alla costituzione del “Fondo immobiliare Provincia di Roma”, il cui scopo principale è proprio quello di consentire l'acquisto della Sede unica;

i vantaggi per l'Ente, sia sotto il profilo economico-finanziario che del miglioramento dei livelli di efficienza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa, oltre che di sicurezza, sono stati puntualmente e diffusamente sopra richiamati;

sussistono altresì plurimi motivi per l'indilazionabilità dell'acquisto da parte dell'Ente, anch'essi già ampiamente richiamati in premessa, ed in particolare:

- *l'approssimarsi della scadenza del primo periodo di durata del Fondo Immobiliare, relativo al primo triennio di gestione ordinaria – entro il quale, in conformità agli atti, provvedimenti e contratti già adottati, è prevista l'acquisizione al patrimonio dell'Ente della proprietà della Sede Unica;*
- *la imminente scadenza del primo triennio di comodato gratuito dell'Immobile;*
- *la conseguenziale decorrenza di un ingente canone di locazione per l'utilizzo dell'Immobile a carico del bilancio dell'Ente;*
- *la presentazione da parte della SGR di un nuovo Business Plan caratterizzato da elevati livelli di convenienza, affidabilità e bancabilità;*

l'approssimarsi di dette scadenze impone all'Amministrazione di assumere tempestivamente la propria decisione in merito all'acquisto della Sede Unica, da considerare nell'attuale contesto indilazionabile oltre che indispensabile, determinando tale scelta un considerevole risparmio per l'Ente, sia in proprio che quale quotista unico del Fondo, che è quantificabile nelle causali e negli importi sopra dettagliatamente riportati, tra cui, solo in via esemplificativa e come mero richiamo alle voci principali, un importo superiore ad Euro 45.000.000= + IVA per la sola locazione della Sede Unica, Euro 8.400.000= per l'IMU, Euro 11.000.000= per minori oneri finanziari, etc., cui devono aggiungersi gli importi relativi alle voci di non agevole quantificazione, parimenti sopra richiamate;

ATTESO che la 3° Commissione Consiliare Permanente “Bilancio – Fondi Europei- Pianificazione e gestione equo sostenibile dei sistemi ambientali – Protezione civile e difesa del suolo – Agricoltura e sviluppo della biodiversità – Sistemi di informatizzazione e digitalizzazione” ha esaminato la proposta di deliberazione in data 22.12.2015;

PRESO ATTO:

che il Responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 12, comma 1-ter del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98 convertito dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, introdotto dall'art. 1, comma 138 della legge 24 dicembre 2012, n. 228, per le motivazioni dettagliatamente sopra riportate attesta che, nella fattispecie, sussistono e sono comprovate documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità dell'acquisto dell'immobile di Via Ribotta 41-43 Roma, alle condizioni indicate;

che il Direttore del Dipartimento 2 “Risorse strumentali”, Dott. Stefano Carta, ha espresso parere favorevole di regolarità tecnica, ai sensi dell'art 49, comma 1, del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii ed ha apposto il visto di conformità ai programmi ed agli indirizzi generali dell'Amministrazione (art. 16, comma 3, lett. d, del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi);

che il Ragioniere Generale ha espresso parere favorevole di regolarità contabile, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii;

che il Segretario Generale, ai sensi dell'art. 97 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii e dell'art. 44, comma 2, dello Statuto, non rileva vizi di legittimità e, per quanto di sua competenza, esprime parere favorevole;

con il seguente esito di votazione proclamato dal Presidente, con l'assistenza degli scrutatori (Califano, Leoni, Rolloni): presenti 19 (escono: Ascani, Fontana) – votanti 19 – favorevoli 13 – contrari 6;

DELIBERA

1. *di prendere atto che il primo triennio di durata del Fondo Immobiliare Provincia di Roma scadrà il prossimo 31.12.2015, che il processo di valorizzazione e dismissione degli immobili conferiti è ancora in corso e, per l'effetto, di approvare, in conformità a quanto previsto dal Regolamento di gestione del Fondo, la proroga della durata del Fondo medesimo per un ulteriore biennio di gestione ordinaria ed un successivo triennio finalizzato al completamento dello smobilizzo del patrimonio residuo (periodo di grazia), al fine di consentire, il raggiungimento dei due obiettivi strategici perseguiti dall'Ente, della massima valorizzazione degli immobili ed acquisto della proprietà della Sede Unica;*
2. *di prendere atto delle linee guida del nuovo Business Plan del Fondo e della struttura complessiva dell'operazione, come dettagliatamente illustrato in premessa e, per l'effetto, dare mandato al Vice Sindaco Metropolitano, in qualità di legale rappresentante dell'Ente, e per quanto di competenza gestionale ai correlati Uffici ed ai rispettivi dirigenti responsabili, di attuare ogni procedura necessaria per l'approvazione del nuovo Business Plan del Fondo, ivi compresa la rinegoziazione del finanziamento in essere alle migliori condizioni possibili, tenuto conto delle condizioni di mercato, delle caratteristiche del Fondo e del relativo Business Plan, al fine di assicurare il raggiungimento dei due obiettivi strategici sopra richiamati, privilegiando i principi gestionali della massimizzazione delle entrate e del contenimento dei costi, anche introducendo nel Regolamento di Gestione del Fondo le integrazioni e modifiche all'uopo occorrenti e adottando, quale quotista unico, in seno all'Assemblea dei partecipanti ogni utile iniziativa a tutela degli interessi dell'Amministrazione; l'esito di dette attività sarà riferito al Consiglio metropolitano; restano ferme tutte le iniziative e azioni poste in essere a tutela dell'Amministrazione;*
3. *di prendere atto e, per l'effetto approvare, che gli immobili conferiti al Fondo nell'ottica della massimizzazione delle entrate, saranno dismessi a prezzi non inferiori al valore di mercato attestato dall'esperto indipendente del Fondo nelle proprie relazioni semestrali periodiche; si allega alla presente copia dell'ultima valutazione semestrale dell'esperto indipendente del Fondo aggiornata al 30/06/2015;*
4. *di autorizzare, per le ragioni indicate in premessa, in esecuzione delle deliberazioni del Consiglio Provinciale n. 200 del 3/08/2007 e la n. 37 del 30/07/2009 e tenuto conto delle somme accantonate con la deliberazione del Consiglio metropolitano n. 43 del 27/11/2015, l'acquisto dell'intera proprietà dell'immobile di Via Ribotta 41-43 Roma, destinato a nuova sede unica dell'Ente, dando atto che l'acquisto sarà formalmente disposto dalle parti entro il 31-12-2015 e formalizzato con efficacia immediata in apposito rogito da sottoscrivere nei tempi tecnici strettamente necessari, al prezzo, alle condizioni, con le garanzie e con le modalità indicate in premessa e, più precisamente:*
 - **Prezzo:** *in conformità a quanto previsto dal contratto di opzione di acquisto già stipulato tra le Parti in data 27.12.2012 ed in applicazione della vigente normativa, il prezzo individuato per la compravendita della Sede Unica ("Prezzo"), è pari al minore tra:*
 - i) *il valore della Sede Unica, così come risultante dall'ultima valutazione semestrale redatta dall'Esperto Indipendente del Fondo alla data del 30.6.2015, pari ad Euro 204.460.000=;*
 - ii) *il valore della Sede Unica valutato congruo dall'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art. 12, comma 1-ter, del D.L. 6 luglio 2011 n. 98, convertito in legge n. 111/2011 e ss.mm.ii.;*

- **IVA:** Sul prezzo, così come individuato e determinato, verrà applicata l'IVA nella misura di legge;
- **Modalità di pagamento:** il pagamento frazionato differito del prezzo, sarà effettuato in parte per cassa, mediante versamento in denaro da parte dell'Ente, fino ad un importo massimo di Euro 39 (trentanove) milioni ed in parte con annullamento di quote al momento dello scioglimento e liquidazione del Fondo, in conformità a quanto già previsto dall'art. 8.8 del Regolamento di gestione del Fondo e dall'art. 4.1 del contratto di opzione sottoscritto in data 27.12.2012, con le seguenti modalità e tempistiche:
 - a) corresponsione di Euro 20 (venti) milioni al Fondo, a titolo di acconto sul Prezzo, entro trenta giorni dalla stipula del Contratto di Compravendita; tale importo sarà interamente vincolato al rimborso della quota capitale del debito residuo di cui al contratto di finanziamento acceso dal Fondo per l'acquisto della Sede Unica;
 - b) fino ad un massimo di ulteriori Euro 19 (diciannove) milioni da versare al Fondo a titolo di ulteriore acconto sul Prezzo; tale importo, anche in relazione agli obblighi gravanti sull'Amministrazione ai sensi dell'art. 1719 c.c., sarà prioritariamente utilizzato dal Fondo per il rimborso dei costi del contratto di finanziamento acceso per l'acquisto della Sede Unica, secondo le seguenti tempistiche e modalità:
 - i) Euro 10,0 milioni nel primo semestre 2016;
 - ii) Euro 3,0 milioni dal secondo semestre 2016, con le modalità e specificazioni di cui al successivo punto c);
 - iii) Euro 3,0 milioni dal primo semestre 2017, con le modalità e specificazioni di cui al successivo punto c);
 - iv) Euro 3,0 milioni dal primo semestre 2018, con le modalità e specificazioni di cui al successivo punto c);
 - c) il pagamento delle somme di cui alle lettere ii), iii) e iv) del precedente punto b) sarà correlato all'andamento della gestione del Fondo e sarà pertanto erogato, sulla base di motivate esigenze di cassa manifestate dalla SGR, previa infruttuosa verifica di coperture alternative rivenienti da flussi attivi, subordinatamente alla formale richiesta della SGR di introitare dette somme successivamente alle singole scadenze, da formalizzare mediante motivata lettera di richiamo degli impegni entro il termine di liquidazione e scioglimento del Fondo; i conseguenti pagamenti saranno effettuati entro il termine di 90 giorni dal ricevimento delle eventuali lettere di richiamo degli impegni;
 - d) il saldo del prezzo mediante annullamento quote alla liquidazione del Fondo;
- **Dichiarazioni e garanzie:** la compravendita della Sede Unica sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, fermo restando l'obbligo del Fondo venditore di completare il programma di interventi di ripristino ed eliminazione delle difformità o manchevolezze residue già verificate dagli uffici dell'Ente in contraddittorio con la SGR e con la società Inarcheck Spa, e fermo restando altresì l'obbligo del Fondo immobiliare Provincia di Roma di completare il programma di investimenti per interventi di personalizzazione e funzionalizzazione della nuova Sede, fino a concorrenza del budget complessivo previsto dal Bando di gara europea per la selezione della SGR e dal relativo contratto;
- **Garanzie reali:** in sede di compravendita il venditore rinuncerà all'iscrizione dell'ipoteca legale spettante ai sensi dell'art. 2817 c.c. per effetto del pagamento frazionato differito del prezzo, che comporterebbe ulteriori ingenti costi di iscrizione, a fronte del mantenimento

delle attuali garanzie ipotecarie a favore del pool di banche finanziatrici, con conseguente rilevante risparmio di spesa che potrà essere così conseguito; l'immobile continuerà quindi, anche successivamente alla compravendita, ad essere gravato dalle ipoteche attualmente iscritte a favore dei finanziatori originari, fermo restando che la SGR provvederà a richiedere ed ottenere la progressiva riduzione di dette ipoteche in proporzione con il rimborso del debito residuo di cui al contratto di finanziamento acceso per l'acquisto di detto immobile;

5. *di dare atto che, ai sensi dell'art. 12, comma 1-ter del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98 convertito dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, la congruità del prezzo sarà attestata dall'Agenzia del Demanio, previo rimborso delle spese; dell'operazione di acquisto sarà data preventiva notizia, con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, nel sito internet istituzionale dell'Ente;*
6. *di prenotare le somme pari ad € 40.260.000 stanziare nel Bilancio di previsione 2015 alla Missione 01 - Programma 05 - Macro aggregato 02 - Titolo II (Spese in Conto capitale) e di dare mandato ai dirigenti competenti di adottare i successivi atti di impegno della spesa;*
7. *di prendere nota per la formulazione dei Bilanci 2017 – 2018 della prenotazione delle eventuali spese pari a 3.000.000 di euro per ciascuna delle due annualità oltre I.V.A.;*
8. *di prendere nota nella formulazione del Bilancio 2020 della prenotazione delle spesa connessa alle eventuale quota + I.V.A. residua derivante dal pagamento finale del saldo effettuato all'atto dell'annullamento delle quote del fondo in sede di scioglimento e liquidazione finale dello stesso;*
9. *di dare atto che semestralmente saranno comunicate al Consiglio Metropolitano le relazioni sull'andamento della gestione del fondo.”*

CONSIDERATO CHE

A) LA SITUAZIONE ATTUALE

come si evince dalla analitica ricostruzione sopra riportata, nel 2012 l'Amministrazione ha costituito il Fondo Immobiliare Provincia di Roma per valorizzare e dismettere – in un orizzonte temporale stimato di tre anni – un pacchetto di immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente, con il cui ricavato finanziare l'acquisto della Sede Unica;

più precisamente il Fondo immobiliare ha avuto il compito di acquistare l'immobile destinato a Sede Unica dell'Ente, di accendere il relativo finanziamento, di valorizzare e dismettere gli immobili conferiti, con il vincolo di rimborsare il finanziamento con i proventi delle vendite, e con l'obbligo di ritrasferire la proprietà della Sede all'Amministrazione, nella sua qualità di quotista unico, al più tardi a fine vita fondo;

il processo di dismissione degli immobili da parte del Fondo – per le ragioni ampiamente evidenziate nella deliberazione del Consiglio Metropolitano n. 46/2015, sopra testualmente riportata – non si è concluso nel termine triennale inizialmente previsto, e pertanto il Consiglio Metropolitano, con la citata deliberazione n. 46/2015, ha autorizzato la proroga della durata del Fondo complessivamente per un ulteriore quinquennio, al fine di consentire il raggiungimento degli obiettivi strategici attesi, sia pure in un orizzonte temporale più ampio;

a tutt'oggi gli immobili venduti dalla SGR sono i due compendi immobiliari di Piazza del Popolo e Piazza San Lorenzo in Lucina in Roma;

restano ancora da valorizzare e dismettere i seguenti immobili, conferiti al Fondo Immobiliare Provincia di Roma (di seguito anche “il Fondo”), il cui valore a base d’asta, determinato dall’Esperto indipendente nell’ultima relazione semestrale riferita al 31.12.2015, è pari ai valori appresso indicati:

IMMOBILI	Valore di mercato al 31/12/2015
Via di Villa Pamphili 84-100 Porzione A	€ 23.169.000
Via di Villa Pamphili 84-100 Porzione B	€ 19.113.000
Via delle Tre Cannelle	€ 34.894.000
Via dei Prefetti (porzione 1)	€ 24.517.000
Via dei Prefetti (porzione 2)	€ 22.921.000
Via Antonio Musa	€ 7.749.000
Via Luisa di Savoia	€ 13.476.000
Via Cavour	€ 1.601.000
Piazza del Popolo	€ 264.000
Via Trionfale, 8891	€ 207.000
Via Trionfale, 8891	€ 321.000
Via Trionfale, 8891	€ 283.000
Via Trionfale, 8891	€ 243.000
Via Trionfale, 8891	€ 240.000
Via Trionfale, 8891	€ 275.000
Via Di Mattei, 60	€ 252.000
Via Appia Nuova 660	€ 375.000
TOTALE	€ 149.900.000

la mancata vendita di detti immobili nella tempistica inizialmente prevista ha comportato per il Fondo l'impossibilità di rimborsare integralmente il finanziamento acceso per l'acquisto della Sede Unica alla data di scadenza contrattualmente fissata del 31.12.2015;

il debito residuo relativo al finanziamento acceso dal Fondo per l'acquisto della Sede unica (di seguito anche “debito residuo” o “finanziamento residuo”), ad oggi ammonta, in cifra tonda, a 158 milioni di Euro;

allo stato attuale, quindi – in considerazione dell’ammontare del debito residuo, della intervenuta scadenza al 31.12.2015 del termine per il suo rimborso, oltre che del fatto che il processo di valorizzazione e vendita del patrimonio immobiliare conferito richiede ancora un arco temporale importante (quinquennale secondo una stima prudenziale) per essere utilmente completato – il Fondo si trova nella oggettiva impossibilità di adempiere all’obbligazione, perfezionata e scaduta, di rimborsare il finanziamento;

ne consegue che allo stato attuale, in mancanza di intervento dell’Ente e di rinegoziazione con le banche finanziatrici del termine e delle modalità di rimborso del finanziamento residuo di 158 milioni di Euro – il Fondo si trova tecnicamente in una situazione di potenziale default, attesa l’intervenuta scadenza del finanziamento e la oggettiva impossibilità di procedere al suo rimborso;

in caso di inerzia dell'Ente in tale scenario, le banche finanziatrici e gli altri creditori del Fondo potrebbero attivare plurime azioni giudiziarie a tutela dei propri interessi, per il recupero di quanto dovuto, escutendo le garanzie prestate, ed in particolare le garanzie ipotecarie sugli immobili, che sarebbero venduti all'asta giudiziaria, cui si aggiungerebbero altre procedure di pignoramento mobiliare;

il default determinerebbe per il Fondo e per l'Amministrazione, nella sua qualità di quotista unico, un pregiudizio grave ed irreparabile;

l'Amministrazione deve quindi adottare ogni possibile iniziativa finalizzata ad evitare di esporre il Fondo e, quindi, il patrimonio separato dell'Ente ivi conferito ed allocato, al grave ed irreparabile pregiudizio che deriverebbe – in mancanza di interventi – dallo stato di default del Fondo e dalla conseguente attivazione di procedure esecutive da parte del pool di banche finanziatrici, a tutela del rientro del finanziamento ad oggi scaduto e non ancora prorogato, essendo in corso la rinegoziazione con gli istituti di credito;

la situazione di default del Fondo e la vendita all'asta giudiziaria degli immobili conferiti comporterebbe un grave ed irreparabile pregiudizio, innanzitutto sotto il profilo dell'inevitabile ed irreversibile depauperamento patrimoniale che ne conseguirebbe, posto che gli immobili del Fondo sarebbero posti in vendita a prezzi certamente inferiori ai rispettivi valori di mercato, mentre l'obiettivo strategico perseguito dall'Ente è e rimane quello della massima valorizzazione degli stessi e della massimizzazione delle entrate derivanti dalle vendite;

a tale primaria considerazione devono poi aggiungersi tutte le ulteriori possibili voci di danno che il Fondo subirebbe, tra cui si richiamano, esemplificativamente, tutte le spese legali e tecniche (peritali, notarili, legali, fiscali etc.) conseguenti all'avvio di azioni giudiziarie nei confronti del Fondo, le maggiori spese connesse alla gestione della Sede Unica (tra cui in particolare l'IMU) fino al trasferimento della proprietà alla Città Metropolitana, nonché le maggiori spese derivanti dalla applicazione degli interessi moratori, pari al 2%, sul finanziamento residuo, fino al soddisfo, che il Pool di banche finanziatrici avrebbe ragione di pretendere, portando in tal modo il tasso complessivo sul finanziamento residuo al 6,4%;

a ciò dovrebbero aggiungersi poi le ulteriori spese che l'Amministrazione in proprio dovrebbero sostenere fino al verificarsi delle condizioni per l'acquisto della Sede Unica da parte dell'Ente, ed in particolare la spesa per la locazione di detto immobile, ad oggi stimabile in un range compreso tra 9 e 10 milioni di euro annui oltre Iva;

infatti l'Amministrazione, pur essendo titolare del diritto di opzione all'acquisto dell'immobile per tutta la durata del Fondo, potrà conseguire gli effetti del trasferimento della proprietà dell'immobile – in caso di esercizio di tale diritto potestativo – solo dopo il pagamento integrale del prezzo;

allo stato attuale, in mancanza di bilancio sia annuale che pluriennale, e nell'attuale situazione dell'Ente, sia sotto il profilo dell'assetto istituzionale che delle ben note difficoltà di bilancio ed in particolare dei vincoli normativi per sfioramento del patto di stabilità nel 2015, l'Amministrazione non potrebbe finanziare l'intero prezzo di acquisto della Sede Unica direttamente con proprie risorse, e pertanto non potrebbe ottenere il trasferimento della proprietà dell'immobile;

in tale situazione l'Amministrazione, non potendo acquistare l'immobile, sarebbe vincolata al rispetto delle obbligazioni già assunte ed, in particolare, con specifico riferimento alla Sede Unica, quella di sottoscrivere un contratto di locazione dell'immobile con decorrenza dalla data di scadenza del comodato d'uso gratuito;

più precisamente, le principali obbligazioni già assunte dall'Amministrazione con la costituzione del Fondo Immobiliare e con i connessi contratti (tra cui si richiamano il contratto di comodato d'uso gratuito della Sede Unica del 27.12.2012, il contratto di opzione di acquisto della Sede Unica del 27.12.2012 ed il contratto di mandato alla SGR a costituire e gestire il Fondo, stipulato il 20.12.2012 Rep. 10950) riguardano: 1) il pagamento del prezzo di compravendita della Sede unica ai fini del perfezionamento dell'efficacia dell'acquisto; 2) *medio tempore*, il pagamento del canone di locazione dell'immobile, a decorrere dalla scadenza del termine di tre anni di utilizzo a titolo gratuito, così come previsto dal contratto di comodato del 27.12.2012; 3) la messa a disposizione del Fondo di risorse adeguate rispetto al mandato conferito alla SGR con la stipula del contratto del 20 dicembre 2012 Rep. 10950, ai sensi dell'art. 1719 c.c.;

con riferimento al primo profilo si ribadisce che, nell'attuale assetto contrattuale, il trasferimento della proprietà della Sede Unica è possibile solo previo pagamento del prezzo: eventuali condizioni diverse da quelle già pattuite tra le parti (in particolare l'acquisto dell'immobile con pagamento differito del prezzo) e, quindi, in deroga all'attuale quadro complessivo degli accordi vigenti, richiede una formale rinegoziazione con la SGR e con le banche finanziatrici;

con riferimento al secondo aspetto, inerente la locazione dell'immobile di Via Ribotta – ferme restando le eccezioni già sollevate dall'Ente nel giudizio promosso nei confronti della SGR, del costruttore e del venditore anche in relazione alla data di decorrenza del comodato e, quindi della locazione, oggetto di controversia – occorre considerare che l'ammontare del canone che l'Amministrazione sarà tenuta a versare può essere oggi stimato, come accennato, in complessivi 9-10 milioni di euro l'anno oltre Iva;

peraltro la SGR, con nota prot. ML/1246 del 13.5.2016, ha già richiesto la formale stipula del contratto di locazione della Sede Unica, a mente degli artt. 4 e 6 del contratto di comodato gratuito del 27.12.2012, la cui data di decorrenza è contestata dall'Amministrazione e subordinata alla valutazione del Tribunale Civile presso cui è incardinato il contenzioso per il risarcimento dei danni subiti dall'Ente, promosso dall'Amministrazione;

in relazione al terzo aspetto – inerente la messa a disposizione del Fondo di risorse adeguate rispetto al mandato conferito – occorre evidenziare che la Città metropolitana (mandante), quotista unico del Fondo, ai sensi dell'art. 1719 del codice civile, ha l'obbligo di somministrare al Fondo ed alla SGR (mandatario), i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato e per l'adempimento delle obbligazioni che il mandatario ha contratto, ivi compresa, nel caso specifico, l'obbligazione di rimborso del finanziamento acceso per l'acquisto della Sede Unica;

anche in relazione a tale clausola generale dell'ordinamento l'Amministrazione ha l'obbligo – oltre che l'interesse – di intervenire per fornire al Fondo mezzi adeguati rispetto alle obbligazioni da questo assunte in base al mandato ricevuto dall'Ente, anche per il finanziamento, e ferma l'azione risarcitoria già promossa dall'Amministrazione;

occorre quindi porre in essere ogni iniziativa utile ad evitare per l'Amministrazione qualsivoglia pregiudizio, ed in particolare per evitare sia le conseguenze del default del Fondo per mancato rimborso del finanziamento, sia il pagamento del canone di locazione della Sede Unica, sia

tutte le maggiori spese di cui sia il Fondo che l'Amministrazione sarebbero gravati in tale scenario (depauperamento per vendita all'asta degli immobili, spese legali e giudiziarie, interessi moratori, fiscali, etc);

in particolare, si rende necessario procedere ad un aggiornamento delle Linee Guida del nuovo Business Plan del Fondo e della struttura complessiva dell'operazione, in conformità al mandato conferito dal Consiglio Metropolitan con la richiamata deliberazione n. 46/2015;

B) L'ATTUAZIONE DEL MANDATO CONFERITO DAL CONSIGLIO METROPOLITANO CON LA DELIBERAZIONE N. 46 DEL 23.12.2015

il Consiglio Metropolitan, al punto 2 della deliberazione n. 46/2015, nel prendere atto delle linee guida del nuovo Business Plan del Fondo e della struttura complessiva dell'operazione, ha – tra l'altro – dato mandato al Vice Sindaco metropolitano di attuare ogni procedura necessaria per l'approvazione del nuovo Business Plan del Fondo, ivi compresa la rinegoziazione del finanziamento in essere alle migliori condizioni possibili, al fine di assicurare il raggiungimento dei due obiettivi strategici perseguiti dall'Ente, ovvero la massima valorizzazione degli immobili conferiti al Fondo e l'acquisto della proprietà della Sede unica, con il vincolo di riferire al Consiglio Metropolitan sull'esito di dette attività;

in ottemperanza al mandato ricevuto dal Consiglio, il Vice Sindaco metropolitano, unitamente ai competenti uffici dell'Ente, ha quindi promosso la concreta attuazione di quanto disposto con la richiamata deliberazione n. 46/2015, operando secondo la tecnica collegiale del gruppo di lavoro – nella fattispecie costituito dal Segretario Generale, dal Direttore del Dipartimento II, dai Dirigenti della Ragioneria e dall'Avvocatura dell'Ente, oltre che dai componenti del Comitato Consultivo del Fondo;

il gruppo di lavoro dell'Ente ha vagliato una pluralità di possibili soluzioni per addivenire all'acquisto della Sede Unica, sia nell'ambito della rinegoziazione dell'attuale assetto dei rapporti contrattuali tra Amministrazione, SGR e Pool di banche finanziatrici, sia al di fuori di tale contesto, valutando in particolare uno scenario strategico di tipo alternativo, basato sulla autosufficienza dell'intervento dell'Ente ai fini del perfezionamento dell'operazione e dell'acquisto della Sede Unica e, più precisamente, anche a prescindere e/o in eventuale mancanza di assenso del pool di banche finanziatrici, titolari delle garanzie sugli immobili;

con specifico riferimento a questa seconda soluzione, il gruppo di lavoro ha vagliato la possibilità di procedere al perfezionamento dell'operazione ed all'acquisto della Sede Unica mediante esercizio del diritto di opzione di cui l'Ente è titolare e finanziando il prezzo di compravendita, fino a concorrenza del debito residuo del Fondo, mediante accensione di un apposito prestito, con la Cassa Depositi e Prestiti o altro Istituto, da parte dell'Ente;

tale scenario, in esito alle analisi svolte, risulterebbe particolarmente vantaggioso per l'Ente, in quanto consentirebbe di estinguere integralmente il finanziamento residuo gravante sul Fondo, con conseguente e considerevole risparmio di spesa sotto il profilo degli interessi, posto che il finanziamento residuo ha attualmente un margine del 4,4%, con previsione di riduzione al tasso medio del 3,5% in caso di approvazione del Business Plan definitivo, mentre per i mutui a tasso fisso della Cassa Depositi e Prestiti il margine attualmente previsto per gli Enti Locali è compreso tra il 2% ed il 2,85% a seconda della durata del mutuo;

a ciò occorre aggiungere che l'operazione risulterebbe ancor più vantaggiosa in caso di accensione – in luogo del Prestito ordinario a tasso fisso – del nuovo tipo di finanziamento proposto da Cassa Depositi e prestiti per gli Enti locali, denominato “Prestito flessibile”, in cui è consentito l'inizio dell'ammortamento fino al 1.1.2022, con l'obbligo per l'Ente di corrispondere, nelle more, i soli interessi di preammortamento ed a regime un tasso di interesse FISSO compreso tra 1,25% ed 1,97% (in base alla durata del finanziamento ed all'inizio del periodo di ammortamento) con evidente ulteriore vantaggio e risparmio di spesa per l'Amministrazione;

va evidenziato che, allo stato attuale, tale scenario non risulta praticabile, per il divieto legale previsto dall'art. 1, comma 723, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, a mente del quale, in caso di mancato conseguimento del saldo di cui al comma 710 (violazione del patto di stabilità), nell'anno successivo a quello dell'inadempienza l'Ente non può ricorrere all'indebitamento per gli investimenti;

poiché lo sfioramento del patto di stabilità nel 2015 da parte della Città Metropolitana si è verificato a causa delle modifiche alla disciplina contabile e di bilancio introdotte in corso di esercizio, che hanno reso oggettivamente impossibile per l'Ente il rispetto degli obiettivi assegnati, nei tavoli istituzionali attivati dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri per individuare forme di possibili riequilibrio, è stata valutata positivamente e prospettata la possibilità di un intervento legislativo correttivo, nel corso del presente anno, finalizzato ad eliminare le sanzioni di cui trattasi;

va altresì ricordato che, nonostante l'Ente abbia goduto in passato di una situazione economico-finanziaria solida, a causa delle ingenti manovre di finanza pubblica susseguitesi dal 2013 ad oggi, l'attuale situazione di bilancio dell'Ente, qualora non intervengano specifiche misure correttive normative, già auspiccate e prospettate nei tavoli istituzionali, che consentano di ripristinare una situazione di equilibrio stabile, rispetto alle funzioni assegnate all'Ente, risulta particolarmente difficile e necessita di manovre straordinarie al fine di mantenere gli equilibri di cui sopra;

in considerazione di tale possibilità il gruppo di lavoro dell'Amministrazione, nel dare attuazione al mandato conferito dal Consiglio metropolitano a rinegoziare la struttura complessiva dell'operazione e del nuovo Business Plan del Fondo immobiliare, ha espressamente tenuto in considerazione tale opportunità, riservando alla Città metropolitana, nell'ambito della rinegoziazione, una finestra per perfezionare l'acquisto della Sede Unica entro il 31.12.2016, con finanziamento della Cassa Depositi e Prestiti o altro Istituto, come sarà appresso meglio specificato;

in particolare – nella impossibilità per l'Ente di attivare immediatamente un autonomo finanziamento per l'acquisto della Sede (circostanza che consentirebbe una ben diversa modellazione del Piano Economico Finanziario del Fondo) e nella necessità di intervenire con la massima tempestività per mettere in sicurezza il Fondo, assicurandogli la necessaria liquidità, rinegoziando il finanziamento residuo e ridefinendo la struttura complessiva del Business Plan, al fine di evitare il default del Fondo ed il richiamo delle garanzie da parte dei creditori – il gruppo di lavoro dell'Ente ha analizzato una pluralità di scenari ed ha individuato, a valle di un complesso percorso, la soluzione che consente di contemperare tutte le esigenze e gli interessi dell'Amministrazione con le richieste delle altre parti coinvolte nell'operazione, ossia SGR e banche finanziatrici;

più precisamente, nell'ambito del processo di progressivo approfondimento dei vari possibili scenari, il gruppo di lavoro dell'Amministrazione, ha svolto una complessa analisi, anche in contraddittorio con la SGR ed il pool di finanziatori, in una pluralità di incontri e di sessioni di

lavoro, al fine di individuare e declinare nell'ambito del Business Plan definitivo del Fondo, la soluzione gestionale, favorevole per l'Ente e validabile dalle banche, più idonea a consentire il concreto raggiungimento degli obiettivi strategici e gestionali perseguiti dall'Ente, ivi compresi quelli della massima valorizzazione degli immobili conferiti al Fondo, del massimo contenimento dei costi di gestione e degli oneri finanziari, della razionalizzazione ed efficientamento della spesa, nonché della possibilità di acquisto della Sede Unica, anche con finanziamento autonomo dell'Ente da accendere con la Cassa Depositi e Prestiti o altro Istituto;

C) LA CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA E LA PROROGA DELLA DURATA DEL FONDO

in ossequio a quanto deliberato dal Consiglio Metropolitano, in data 30.12.2015 si è riunita l'Assemblea del "Fondo Immobiliare Provincia di Roma", nella quale è stata formalmente recepita e ratificata la proroga della durata del Fondo Immobiliare, approvata dal Consiglio con la sopra richiamata deliberazione n. 46/2015;

in particolare, in sede di Assemblea, l'Amministrazione ha espressamente invitato la SGR a prendere atto di quanto deliberato dal Consiglio metropolitano con la richiamata deliberazione n. 46/2015, da considerarsi quali linee di indirizzo della gestione della SGR ai fini del raggiungimento degli obiettivi del Fondo, con espresso invito a seguire con la massima attenzione ed a tenere informata la Città metropolitana con la massima tempestività sul processo di rinegoziazione del finanziamento residuo, predisponendo tutti gli atti propedeutici e conseguenti all'uopo occorrenti, ivi compreso l'aggiornamento del Business Plan, da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea, oltre che del Consiglio;

sempre in tale sede l'Amministrazione ha altresì formalmente invitato la SGR a porre in essere tutto quanto necessario ad accelerare le procedure di vendita degli immobili, espressamente richiedendo di procedere all'aggiornamento delle aste, recependo i nuovi valori di vendita, in conformità con la delibera del Consiglio metropolitano n. 46/2015, ed alla loro pubblicazione nei tempi tecnici strettamente necessari e comunque auspicabilmente entro il 15 gennaio 2016, con esplicito invito, nelle more della stipula del nuovo contratto di finanziamento, ad ogni attività ed alla formalizzazione di ogni atto necessario, al fine di poter conseguire i seguenti risultati:

1. Proroga della durata del finanziamento al 31/12/2020;
2. Decorrenza delle nuove condizioni di finanziamento dal 1/1/2016;
3. Riduzione del tasso di interesse;
4. Massima valorizzazione del patrimonio immobiliare conferito;
5. Immediato acquisto dell'intera proprietà della Nuova Sede unica da parte dell'Ente;

D) IL NUOVO BANDO PER LA VENDITA DEGLI IMMOBILI DEL FONDO ED IL PROGETTO DI COLLABORAZIONE ISTITUZIONALE CON ROMA CAPITALE PER L'IMMOBILE DI VILLA PAMPHILI

il nuovo bando di gara per la vendita del patrimonio immobiliare conferito al Fondo immobiliare Provincia di Roma ai nuovi valori approvati dal Consiglio metropolitano, è stato quindi pubblicato dalla SGR in data 26/01/2016 sul sito www.dismissioniimmobiliari-fipdr.it, sia in lingua italiana che in lingua inglese, ed in pari data sui quotidiani "Il Sole 24 Ore", "Il Tempo" e "Financial Times";

sempre con riferimento alla tematica relativa alla valorizzazione del patrimonio immobiliare conferito al Fondo, ai fini della vendita, è stata completata, dai competenti uffici dell'Ente, l'attività istruttoria finalizzata ad un possibile accordo istituzionale con Roma Capitale per la locazione con opzione d'acquisto in favore del Comune del compendio immobiliare di Villa Pamphili n. 84-100, coerentemente con quanto stabilito sia dal Consiglio metropolitano con la richiamata deliberazione n. 46/2015, sia, in precedenza dalla Giunta Capitolina;

in particolare, la Giunta capitolina, nella Seduta del 27.10.2015, ha approvato una specifica memoria con la quale ha dato indirizzo ai propri competenti Uffici, di avviare le attività istruttorie finalizzate, nell'ambito di un progetto di collaborazione istituzionale con la Città metropolitana, al trasferimento del Municipio XII e di ulteriori uffici comunali, presso la sede di Villa Pamphili, in sostituzione di vecchie locazioni scadute, al fine di conseguire diversi vantaggi, tra cui un rilevante risparmio di spesa per locazioni passive;

dopo l'insediamento del Commissario straordinario, è stato costituito, in accordo tra le due Amministrazioni, un tavolo tecnico congiunto – che ha operato in stretta collaborazione e con il supporto dello staff tecnico della SGR – cui hanno partecipato rappresentanti degli uffici dei due Enti e del Municipio XII, sotto il coordinamento dei rispettivi organi di direzione politica, che ha verificato l'idoneità dell'Immobile di Villa Pamphili alle esigenze funzionali degli uffici Capitolini, gli interventi di riqualificazione ritenuti necessari da Roma Capitale, la relativa quantificazione, concludendo i propri lavori nel mese di marzo 2016;

nell'ambito dell'istruttoria, in ottemperanza a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di locazioni ed acquisizioni di immobili da parte delle pubbliche amministrazioni, la Città metropolitana ha formalmente richiesto il parere di congruità sul canone di locazione dell'immobile di Villa Pamphili, alla competente Commissione nazionale stime dell'Agenzia del Demanio, che ha rilasciato il proprio parere con nota prot. 2016/3121/CG del 25.2.2016, in cui è stata certificata la congruità di un canone di locazione annuo pari ad Euro 2.227.000= (iva esclusa) al netto della riduzione del 15% prevista dalla *spending review*;

a conclusione dell'istruttoria congiunta svolta sul piano tecnico, amministrativo e contabile, è emersa la potenziale idoneità e rispondenza degli spazi del comprensorio di Villa Pamphili alle esigenze di riallocazione del Municipio e di alcuni uffici di Roma Capitale attualmente ubicati in sedi in locazione passiva, nel rispetto dei principi generali caratterizzanti l'operazione, condivisi tra le due amministrazioni, tra cui la certificazione del canone di locazione dell'immobile da parte dell'Agenzia del Demanio e del contenimento dei costi a carico dell'Amministrazione capitolina rispetto all'attuale assetto patrimoniale;

in particolare, a conclusione di detta attività istruttoria sono stati predisposti – dagli uffici della Città metropolitana, con il supporto tecnico della SGR, sulla base delle indicazioni fornite da tutti i competenti Dipartimenti di Roma Capitale: 1) un documento di carattere tecnico – in cui sono state indicati e quantificati tutti gli interventi di riqualificazione, personalizzazione ed adeguamento dell'immobile ritenuti opportuni e/o necessari da Roma Capitale, da effettuarsi a cura e spese del Fondo, per un importo totale di circa 2.200.000 euro – e 2) un documento di carattere giuridico/contrattuale, contenente una ipotesi di accordo per la locazione con opzione di acquisto dell'immobile, con le ulteriori principali clausole caratterizzanti l'operazione;

con successive note prot. n. 42800 dell'11 marzo 2016 e prot. n. 47226 del 18 marzo 2016, il direttore del Dipartimento II della Città metropolitana ha comunicato ai competenti uffici ed organi di direzione politica di Roma Capitale la conclusione dell'istruttoria, il relativo esito e la

disponibilità dell'Ente alla sottoscrizione del relativo accordo, rappresentando al contempo l'esigenza di avere evidenza dell'impegno dell'Amministrazione capitolina al perfezionamento dell'accordo stesso, ed evidenziando che, in mancanza di formale riscontro e manifestazione di interesse, essendo ormai pressoché completato il processo di trasferimento dei propri uffici presso la nuova sede unica, non sarebbe stato possibile differire la pubblicazione dell'avviso d'asta per detto immobile;

dopo tale carteggio, il Direttore del Dipartimento Patrimonio di Roma Capitale, con nota prot. 9264 dell'11 aprile 2016, ha comunicato ai competenti organi di direzione politica dell'Ente le conclusioni della propria istruttoria, richiedendo un atto di indirizzo in merito;

successivamente il Ragioniere generale di Roma Capitale, con propria nota del 15 aprile 2016 prot. n. 39369, ha certificato la sussistenza di "un indubbio vantaggio economico conseguente alla ipotesi di trasferimento riferita in oggetto, in ordine alla quale la Ragioneria esprime senz'altro una valutazione positiva", sottolineando poi l'esigenza di attenzione alle concrete modalità attuative dell'accordo;

peraltro anche la Presidente del Municipio XII, con propria nota prot. 31925 del 14 aprile 2016 ha ulteriormente sollecitato i competenti organi di Roma Capitale al perfezionamento dell'Accordo;

non essendo successivamente intervenuto alcun ulteriore riscontro o comunicazione di Roma Capitale in merito alla formale manifestazione dell'interesse al perfezionamento dell'Accordo, con nota del 15.4.2016, prot. 37AUTEM n. 21 del 18.4.2016, il Direttore del Dipartimento II ha invitato la SGR alla pubblicazione dell'Avviso d'asta anche per detto immobile, ferma restando la possibilità di perfezionamento dell'accordo con Roma Capitale anche in una fase successiva, in mancanza di formali proposte di acquisto da parte di investitori;

tale situazione può essere imputabile alla attuale peculiare situazione istituzionale di Roma Capitale, retta da una gestione commissariale fino alla prossima tornata elettorale ed al conseguente insediamento degli organi di direzione politica eletti;

nelle more, in considerazione dell'esigenza della Città metropolitana di dare certezza al Business Plan del Fondo, la SGR dovrà provvedere alla pubblicazione dell'avviso d'asta per la vendita anche dell'immobile in esame, ferma restando la possibilità di perfezionare anche successivamente l'accordo istituzionale, in mancanza di offerte vincolanti e cauzionate;

E) IL PROCESSO DI DEFINIZIONE DEL NUOVO BUSINESS PLAN E L'ADEGUAMENTO DEI VALORI IMMOBILIARI DELLO SCENARIO B5 APPROVATO DAL CONSIGLIO METROPOLITANO (SCENARIO B5-BIS)

con specifico riferimento all'obiettivo strategico dell'acquisto della sede unica da parte dall'Ente, nonché della rinegoziazione a condizioni più favorevoli del finanziamento residuo gravante sul Fondo e, quindi, alla concreta definizione del Business Plan definitivo del Fondo, coerentemente con le Linee guida approvate dal Consiglio metropolitano, l'interlocuzione con la SGR e con le banche finanziatrici aggiudicatrici della gara pubblica, titolari delle garanzie reali gravanti sull'immobile, è stata approfondita e caratterizzata dall'analisi puntuale e sistematica di una pluralità di possibili scenari, al fine di addivenire con trasparenza ed oggettività alla individuazione della soluzione migliore nell'interesse della Città metropolitana, suscettibile di ottenere l'assenso e la validazione da parte delle banche;

nel corso di tale interlocuzione sono stati definiti i seguenti principali, ma non esclusivi, elementi caratterizzanti il Business Plan definitivo del Fondo:

- Uso a titolo gratuito della sede unica da parte dell'Ente fino alla stipula del contratto di compravendita, senza corresponsione o pagamento di alcuna somma da parte dell'Ente stesso per l'utilizzo e la disponibilità dell'immobile, né a titolo di canone di locazione né di indennità di utilizzo o di occupazione, comunque denominata;
- Acquisto della proprietà della nuova sede unica nei tempi tecnici necessari nell'interesse dell'Amministrazione, compresa la tempistica occorrente per la acquisizione del parere di congruità della Commissione nazionale stime dell'Agenzia del Demanio, con possibilità di pagamento differito del prezzo;
- Copertura del fabbisogno finanziario dell'Ente relativo all'IVA sul prezzo dello stipulando contratto di compravendita della Sede unica, prioritariamente mediante utilizzo della cassa residua a fine vita Fondo, nei limiti delle relative disponibilità, e saldo della eventuale differenza a valere sul bilancio dell'Ente;
- Determinazione prudenziale dell'importo relativo Iva sull'acquisto della sede unica, a carico dell'Ente, oggi quantificabile al massimo in **44 mln di Euro** (22% del prezzo massimo di compravendita pari ad **Euro 199.596.000=** risultante dall'ultima valutazione semestrale dell'esperto indipendente);
- Iniezione di liquidità al fine di consentire l'abbattimento degli oneri finanziari e la piena sostenibilità delle obbligazioni assunte dal Fondo per l'intera durata residua quinquennale approvata dal Consiglio Metropolitano;
- Riduzione generale delle spese del Fondo, sia di gestione che per interessi, massimizzazione delle entrate, efficientamento della struttura finanziaria del Business Plan, con conseguente massimizzazione della cassa residua a fine vita Fondo;
- Rinegoziazione del finanziamento residuo del Fondo a nuove e più favorevoli condizioni economiche – con gli originari finanziatori e/o con nuovi soggetti, con possibilità di estinzione anticipata del debito e, nelle more, decorrenza giuridica ed economica delle nuove condizioni dal 1° gennaio 2016 – alle migliori condizioni ottenibili, tenuto conto dell'andamento del mercato, delle caratteristiche del Fondo e del relativo Business Plan, al fine di ottenere una significativa riduzione della spesa per oneri finanziari;
- Individuazione dello scenario di Business Plan che preveda il più elevato livello di efficienza dell'investimento complessivamente a carico del bilancio della Città Metropolitana ed il miglior "Risultato finale" a fine vita Fondo. Il più elevato livello di efficienza dell'investimento complessivo a carico dell'Ente viene valutato sulla base del differenziale tra il totale dei costi a carico dell'Amministrazione e l'ammontare della cassa residua prevista a fine vita Fondo, ed è rappresentato – nelle Tabelle comparative e riassuntive riportate più avanti – nella colonna denominata "Delta 2 – Totale generale dell'investimento a carico dell'Ente, compresa Iva su compravendita Sede Unica, al netto della cassa residua" del Fondo;
- Revisione delle commissioni di gestione della SGR, con la correlazione del pagamento di almeno il 50% delle stesse al concreto raggiungimento degli obiettivi gestionali previsti dal nuovo Piano di dismissione degli immobili e progressiva riduzione in caso di mancato rispetto delle tempistiche di vendita ivi previste;

nella deliberazione del Consiglio metropolitano n. 46/2015, viene evidenziato che: *“la SGR ha sviluppato una pluralità di possibili scenari di Business Plan per l'intera vita residua del Fondo, di durata quinquennale, caratterizzati da diverse assunzioni di riferimento e, conseguentemente, da diversi livelli di affidabilità e bancabilità, con ricadute diversificate anche sotto il profilo dei costi di gestione del finanziamento e del Fondo, di cui si riporta di seguito un prospetto di sintesi riferito alle principali opzioni prese in considerazione:*

Confronto Scenari di Business Plan con proroga della durata Fondo e «Periodo di Grazia»:

Di seguito si illustra un confronto fra i vari Scenari di Business Plan esaminati, considerando i flussi di cassa fino al termine di durata del Fondo (EoF – End of Fund: 31.12.2020):

	I	II	III	Tot = I + II + III	IV	Delta = (I + II + III) - IV		
Scenario BP	Totale canoni di locazione Sede Unica ("SU") (€)	Acconti prezzo (€)	Dedito Residuo EoF (€)	Totale costi per l'Ente (€)	Cassa Residua EoF (€)	Delta - Risultato Finale (Acconti prezzo+Locazione SU- Debito EoF) Vs Cassa Residua EoF (€)	Totale Interessi (€)	Totale costi immobiliari + costi generali Fondo (€)
B1	46.526.237,00	0,00	9.736.842,52	56.263.079,52	0,00	56.263.079,52	33.189.382,13	26.221.518,40
B2	23.263.118,50	45.799.040,00	0,00	69.062.158,50	32.540.197,21	36.521.961,29	20.905.271,76	18.761.042,60
B3	0,00	91.598.080,00	0,00	91.598.080,00	69.799.717,14	21.798.362,86	12.968.754,72	12.077.429,44
B4	0,00	45.000.000,00	0,00	45.000.000,00	13.804.144,89	31.195.855,11	22.306.295,55	12.037.380,86
B5	0,00	20.000k + 19.000k	0,00	39.000.000,00	7.923.028,99	31.076.971,01	21.934.721,61	12.290.070,69
B6	0,00	10.000k x 4 = 40.000k	0,00	40.000.000,00	4.364.156,78	35.635.843,22	26.768.595,15	12.015.069,37

la soluzione che prevede il miglior rapporto costi/benefici – e più precisamente il minor livello di costo per l'Ente ed il miglior "Risultato finale" per il Fondo – che risulta compatibile con le disponibilità e con i vincoli di bilancio dell'Ente e con gli stanziamenti di cui alla deliberazione del Consiglio metropolitano n. 43 del 27/11/2015, con cui è stato applicato al Bilancio di previsione 2015 l'avanzo di amministrazione in conto capitale, derivante dall'approvazione del consuntivo 2014, per l'importo di € 40.260.000,00, al fine di procedere alle opportune attività di valorizzazione del Fondo Immobiliare Provincia di Roma, costituito con D.G.P n. 716/46 del 19/12/2012, e che consente altresì l'immediata acquisizione dell'intera proprietà della Sede unica da parte dell'Amministrazione, **senza alcun esborso a titolo di locazione**, privilegiando i principi gestionali della massimizzazione delle entrate e della massima riduzione delle spese e degli oneri finanziari a carico del Fondo, risulta l'opzione denominata B5 nel sopra riportato prospetto riepilogativo;

tale scenario prevedeva, come quota di investimento a carico della Città Metropolitana, sia il pagamento in più tranches a favore del Fondo della somma complessiva di Euro 39 milioni, sia il pagamento a favore dell'Erario dell'importo relativo all'IVA sul prezzo complessivo della compravendita della Sede unica, importo calcolato, in cifra tonda in 44 milioni di Euro (22% del prezzo massimo di acquisto dell'Immobile), per un investimento complessivo a carico dell'Ente pari ad Euro 39+44 milioni di Euro, **per un totale di 83 milioni di Euro**, al lordo della Cassa residua a fine vita Fondo;

la soluzione B5 – approvata dal Consiglio metropolitano con la citata deliberazione n. 46/2015 – presentava le seguenti principali caratteristiche:

- Nessun canone di locazione da erogare per l'utilizzo della sede unica da parte della Città metropolitana;
- Iniezione di liquidità finalizzata all'acquisto della nuova sede unica, a carico della Città metropolitana: Euro 39 milioni;
- Totale interessi sul finanziamento residuo: Euro 21.934.721,61=;
- Totale spese di gestione del Fondo: Euro 12.290.070,69=;
- Cassa residua a fine vita fondo: Euro 7.923.028,99=;
- Risultato finale del Fondo: Euro 31.076.971,01=;
- Iva sull'acquisto della sede unica (22% del prezzo di compravendita): interamente a carico della Città Metropolitana;

la soluzione B5 approvata dal Consiglio prevedeva, tra gli assunti di base, la vendita del patrimonio immobiliare conferito ai valori originariamente approvati dal Consiglio provinciale nel 2011 e necessariamente aggiornati per effetto della Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 46/2015, che ha invece autorizzato la dismissione agli attuali valori di mercato, certificati semestralmente dall'esperto indipendente del Fondo;

in ossequio a quanto deliberato dal Consiglio si è quindi reso necessario procedere ad un aggiornamento dello schema di Business Plan denominato B5, recependo i nuovi valori di vendita degli immobili ed aggiornando in senso migliorativo le previsioni di vendita del comprensorio di Viale di Villa Pamphili, sia in considerazione dell'imminente completamento del trasferimento degli uffici (che rende l'immobile libero e quindi più agevolmente collocabile sul mercato a favore di utilizzatori diretti e/o di operatori interessati ad operazioni di sviluppo), sia delle trattative in corso con Roma Capitale per il perfezionamento di un accordo di collaborazione istituzionale che prevede la possibilità della locazione e vendita di tale immobile all'Amministrazione Capitolina;

lo scenario B5 aggiornato – denominato B5-BIS – recepisce quindi i valori di vendita degli immobili approvati dal Consiglio metropolitano, recepisce ed aggiorna la tempistica di acquisto della nuova Sede unica, recepisce ed aggiorna i tempi di locazione e vendita del comprensorio di Villa Pamphili, nonché l'ammontare dei relativi lavori di riqualificazione funzionale previsti nell'ipotesi di accordo con Roma Capitale, per un importo complessivo di oltre Euro 2.200.000=;

si riporta di seguito, ed in allegato per un più agevole ed immediato riscontro, la Tabella comparativa sintetica di raffronto tra lo scenario B5 e quello di adeguamento ed aggiornamento, denominato B5-BIS:

I		II		III	Tot = I + II + III	IV	Delta = (I + II + III) - IV		
Scenario BP	Totale canoni di locazione Sede Unica ("SU") (€)	Nuove sottoscrizioni in denaro (€)	Acconti prezzo (€)	Dedito Residuo EoF (€)	Totale costi per l'Ente (€)	Cassa Residua EoF (€)	Delta - Risultato Finale (Acconti prezzo+Locazione SU-Debito EoF) Vs Cassa Residua EoF (€)	Totale interessi (€)	Totale costi immobiliari + costi generali Fondo (€)
B5	0,00	0,00	20.000k + 19.000k	0,00	39.000.000,00	7.923.028,99	31.076.971,01	21.934.721,61	12.290.070,69
B5-BIS	0,00	0,00	20.000k + 19.000k	0,00	39.000.000,00	3.527.350,55	35.472.649,45	13.504.380,03	8.358.302,11

come si evince dalla Tabella comparativa sopra riportata, lo scenario aggiornato B5-BIS presenta le seguenti principali caratteristiche:

- Nessun canone di locazione da erogare per l'utilizzo della sede unica da parte della Città metropolitana;
- Iniezione di liquidità a carico della Città metropolitana: Euro 39 mln;
- Totale interessi sul finanziamento residuo: Euro 13.504.380,03=;
- Totale spese di gestione del Fondo: Euro 8.358.302,11=;
- Cassa residua a fine vita fondo: Euro 3.527.350,55=;
- Risultato finale del Fondo: Euro 35.472.649,45=;
- Iva sull'acquisto della sede unica, a carico dell'Ente, pari al massimo a **44 mln di Euro** ;
- Totale generale dell'investimento a carico dell'Ente, compresa Iva su compravendita Sede Unica, senza considerare la cassa residua a fine vita fondo: Euro 83 mln (Euro 39 mln + Euro 44 mln);
- Totale generale dell'investimento a carico dell'Ente, compresa Iva su compravendita Sede Unica, al netto della Cassa residua del Fondo: Euro 79,5 mln (Euro 39mln+44mln-3,5mln=) e, più precisamente, Euro 79.472.649,45;

nelle successive interlocuzioni con la SGR e le banche finanziatrici, svolte dopo l'approvazione della deliberazione del Consiglio Metropolitano n. 46/2015 e finalizzate alla concreta definizione del Business Plan definitivo, è emersa innanzitutto la mancata approvazione del Business Plan come predisposto dalla SGR;

in particolare è stata rappresentata dal Pool di finanziatori – per concedere la proroga del finanziamento - l'esigenza di un ulteriore rafforzamento del Business Plan, al fine di ottenere un maggiore livello di liquidità del Fondo, con conseguente velocizzazione del piano di rientro del debito e riduzione della spesa per interessi;

nel corso degli approfondimenti svolti dall'Ente è emersa la convergente esigenza anche dell'Amministrazione ad un aggiornamento della struttura dell'operazione, nell'ottica di un miglioramento ed efficientamento della spesa, considerando espressamente nel piano dei costi a carico della Città Metropolitana anche l'Iva sull'acquisto della Sede Unica;

in tale sopravvenuta situazione si è reso necessario procedere ad un aggiornamento del Business Plan, che prendesse in considerazione una diversa modalità di allocazione delle risorse dell'Ente, ed in particolare che consentisse il pagamento dell'IVA sulla compravendita della nuova sede unica a valere sulla cassa residua a Fine vita del Fondo, se non integralmente almeno in quota parte rilevante – situazione non contemplata nelle Linee guida del precedente Business Plan – al fine di ottenere una riduzione degli interessi sul finanziamento ed un miglioramento del “Risultato finale per l'Ente”;

in tale ottica l'obiettivo perseguito dal gruppo di lavoro è stato quindi quello di un ulteriore efficientamento della spesa ed un miglioramento del rapporto costi/benefici sia per l'Ente che per il Fondo;

F) L'AGGIORNAMENTO DELLE LINEE GUIDA DI BUSINESS PLAN IN OSSEQUIO AL MANDATO CONFERITO DAL CONSIGLIO METROPOLITANO E DEFINIZIONE DEL BUSINESS PLAN DEFINITIVO DEL FONDO

a tal fine si evidenzia un significativo e sostanziale elemento di novità, non presente e non ipotizzabile al momento della adozione della deliberazione n. 46/2015 sopra richiamata, con cui è stato approvato lo scenario di Business Plan denominato B5, all'epoca il miglior scenario sostenibile per l'Ente: in particolare, a seguito della chiusura dell'esercizio 2015 e della conseguente e successiva approvazione del relativo Rendiconto è risultata disponibile l'ulteriore somma di circa 30 milioni di euro, derivante dall'avanzo di amministrazione vincolato alla spesa in conto capitale, suscettibile di essere applicato ed investito, per il miglioramento ed efficientamento complessivo dell'operazione in oggetto;

muovendo dalle risultanze dello scenario B5-BIS sopra riportato, l'Amministrazione, nella concreta attuazione delle Linee Guida approvate dal Consiglio Metropolitan, ha ricercato soluzioni caratterizzate da un maggiore livello di efficienza dell'investimento complessivo a carico dell'Ente (comprendente anche il costo dell'Iva sull'acquisto della sede unica), in cui, a parità di costi o, meglio ancora, a fronte di una riduzione delle risorse complessivamente stanziati dall'Ente, si determinasse una significativa riduzione della spesa sostenuta dal Fondo per oneri finanziari (interessi), un miglioramento della Cassa residua a fine vita Fondo e, quindi, un miglioramento del risultato finale sia per il Fondo che per l'Ente;

all'esito delle analisi svolte lo scenario B5-BIS è risultato suscettibile di essere ulteriormente migliorato – nella concreta definizione del rapporto costo/benefici per l'Ente – introducendo elementi di efficientamento della spesa e tenendo conto, tra i parametri di valutazione, di tutti i costi a carico dell'Ente, compreso il costo relativo all'Iva sulla compravendita della Sede Unica;

in tale ottica l'Amministrazione ha chiesto alla SGR di sviluppare più ipotesi alternative e migliorative del Business Plan che – fermi gli obiettivi da conseguire ed i principi gestionali già approvati – consentissero, anche a fronte di maggiori apporti intermedi da parte dell'Ente, possibili a seguito delle risultanze contabili scaturenti dalla chiusura dell'esercizio 2015: 1) di ridurre le spese complessivamente a carico dell'Amministrazione, 2) di ridurre le spese del Fondo (con particolare riferimento agli interessi sul finanziamento residuo), 3) di migliorare il “Risultato finale”

del Fondo e per l'Amministrazione, nonché 4) di raggiungere l'obiettivo dell'acquisto della nuova sede unica da parte della Città metropolitana con il miglior rapporto costi/benefici;

proprio in considerazione del fatto che una delle principali voci di costo gravanti sul bilancio del Fondo Immobiliare Provincia di Roma è quella relativa agli oneri finanziari sul finanziamento residuo, l'Amministrazione ha espressamente richiesto alla SGR – nella interlocuzione finalizzata a definire lo scenario complessivo di Business Plan per l'intera vita residua del Fondo – di acquisire una formale proposta di rinegoziazione del finanziamento in essere con gli originari finanziatori, e di raffrontare tale proposta con altre ipotesi di finanziamento alternativo, così da poter effettuare valutazioni anche comparative;

la SGR ha più volte rappresentato la propria opinione professionale in merito alle modalità più vantaggiose per il rifinanziamento del Fondo, confermando, anche nelle interlocuzioni intervenute nel corso del 2016, quanto già esposto nel proprio documento di “Analisi rifinanziamento Fondo” del 26 novembre 2015, evidenziando come a proprio avviso, la soluzione più efficiente, rapida ed economica nell'interesse del Fondo sia quella del rifinanziamento della linea di credito con l'attuale pool di banche – aggiudicatarie della relativa gara bandita dalla Provincia di Roma nel 2012 – mediante rinegoziazione delle relative condizioni economiche;

appare opportuno richiamare, per completezza espositiva, quanto rappresentato dalla SGR, nel richiamato documento di “Analisi rifinanziamento Fondo” del 26 novembre 2015, nel quale sono evidenziate le oggettive ragioni per le quali la soluzione sopra esposta risulta più efficiente, più rapida e più economica:

- 1) Più efficiente, perché permette da un lato di proseguire il rapporto in essere senza contenziosi e, dall'altro, di evitare non indifferenti complicazioni relative alla chiusura del contratto in essere, in una situazione di intervenuta scadenza del medesimo senza rimborso integrale, con conseguente necessario svincolo delle garanzie, rientro del credito ed avvio di una operazione di nuovo finanziamento in una situazione di incertezza, con tutti i connessi rischi gestionali;
- 2) Più rapida, in quanto le attuali banche finanziatrici hanno piena conoscenza degli immobili sottostanti, gravati da ipoteca a garanzia e posti in vendita da parte del Fondo, delle caratteristiche e finalità del Fondo immobiliare, nonché dell'operazione in generale. Qualsiasi altra operazioni di rifinanziamento o nuovo finanziamento richiederebbe tempi di gestione notevolmente più lunghi, richiedendo in particolare un periodo di analisi incompressibile da parte di eventuali altri operatori, oltre ad un periodo altrettanto non comprimibile di sollecitazione del mercato, negoziazione del contratto e relativo closing;
- 3) Più economica, in quanto un accordo di modifica delle condizioni attuali, migliorativo per il Fondo Provincia di Roma, permette di evitare:
 - Nuovi costi relativi a: due diligence tecnica sui singoli immobili conferiti al Fondo e costituenti garanzia reale a favore dei finanziatori (il cui costo può essere stimato intorno a 100/150.000 Euro a seconda del livello di approfondimento richiesto); nuove valutazioni di congruità dei valori immobiliari, da parte di valutatori di fiducia del finanziatore (il cui costo può essere stimato intorno a 100/150.000 Euro a seconda del livello di approfondimento richiesto); due diligence legale sull'intera operazione (intorno a 100/200.000 Euro a seconda del livello di approfondimento richiesto); per un totale di costi stimabili intorno a 300/500.000 euro;
 - Commissione di organizzazione, da riconoscere e pagare alla sottoscrizione, a mercato oscillante tra 0,75% e 1,50% del valore dell'operazione, per un totale stimato oscillante tra 1,2 e 2,4 milioni di Euro;

- Costi fissi notarili (intorno a 50/100.000 Euro, incluse relazioni notarili ventennali) e l'imposta sostitutiva sui nuovi finanziamenti pari allo 0.25% dell'importo accordato del nuovo contratto di finanziamento (stimabile in circa 400.000 Euro);

appare opportuno evidenziare altresì che nel medesimo documento del 26.11.2015, sono state valutate anche ulteriori ipotesi, alternative alla rinegoziazione del finanziamento in essere con gli attuali istituti di credito, considerando, nello specifico, la possibilità di attivare nuovi eventuali strumenti di debito e sollecitare l'eventuale ingresso di nuovi investitori nel capitale di rischio del Fondo;

con particolare riferimento al ricorso ad eventuali nuovi strumenti di debito, la SGR ha evidenziato come l'ipotesi di emissione da parte del Fondo di strumenti di debito cartolarizzati, oltre ad essere estremamente lunga, complessa e costosa, risulta, da un lato, poco efficiente a causa della medio/piccola dimensione del debito residuo e, dall'altro, conveniente in termini di pricing ottenibile solo nel caso di controgaranzia dell'Amministrazione, non consentita nell'attuale quadro normativo, contabile e finanziario di riferimento, sia per l'Ente che per il Fondo;

con riferimento all'ipotesi relativa all'eventuale ingresso di nuovi investitori nel capitale di rischio del Fondo, la SGR ha osservato come tale soluzione risulti difficilmente perseguibile per gli elevati rendimenti attesi dagli investitori professionali su tale tipologia di fondo immobiliare (stimabili tra il 6% ed il 10%) e per la conseguente inevitabile complicazione della governance del Fondo, che richiederebbe la compartecipazione dell'investitore o degli investitori alle sue principali decisioni strategiche;

dette considerazioni sono in linea di massima condivisibili anche per l'Amministrazione, ferme restando alcune divergenti valutazioni già oggetto, tra l'altro, del contenzioso in essere;

anche alla luce di tali considerazioni si è rafforzata l'esigenza di individuare scenari alternativi – improntati alla autosufficienza delle valutazioni dell'Amministrazione – in primis considerando l'opzione di finanziamento con Cassa Depositi e Prestiti;

L'Amministrazione, attraverso il proprio gruppo di lavoro ha verificato la piena sostenibilità, dal punto di vista tecnico, di tale soluzione, accertando in particolare, sotto il profilo della capacità di indebitamento, la effettiva possibilità per l'Ente di far fronte alla assunzione a carico del proprio bilancio di un autonomo finanziamento per l'acquisto della Sede Unica, soluzione risultata pienamente sostenibile ma non immediatamente praticabile a causa dei richiamati vincoli normativi scaturenti dalle sanzioni per la violazione del patto di stabilità nel 2015 e della particolare situazione di bilancio delle Città metropolitane;

nella attuale impossibilità per l'Ente di accendere un proprio finanziamento con Cassa Depositi e Prestiti o altro istituto per i motivi in precedenza indicati – nelle more di una diversa prospettiva al riguardo – la soluzione necessitata e più vantaggiosa per l'Amministrazione – nell'ambito del perimetro dei rapporti in essere tra l'Amministrazione, la SGR ed il Pool di banche finanziatrici, e ferma in ogni caso la facoltà dell'Ente di individuare soluzioni alternative che prescindono dall'accordo con detti soggetti – è risultata quella di procedere con la rinegoziazione del finanziamento in essere con gli attuali istituti di credito

in tale scenario viene infatti evitato il potenziale default del Fondo, vengono comunque raggiunti gli obiettivi gestionali attesi dall'Amministrazione e si ottengono condizioni di finanziamento del Fondo migliorative sia rispetto a quelle attuali che a quelle eventualmente

consequibili sul mercato, ferma in ogni caso restando la prerogativa dell'Amministrazione, nella sua qualità di quotista unico del Fondo, di ricercare soluzioni gestionali ulteriori nonché di richiedere in qualsiasi momento alla SGR di rivalutare le condizioni di mercato e di verificare, anche attraverso una procedura concorrenziale, preceduta dalla pubblicazione di un bando, la concreta possibilità di ottenere condizioni alternative e migliorative di finanziamento;

sulla scorta delle attuali condizioni del finanziamento, delle condizioni di mercato e delle caratteristiche del Fondo immobiliare Provincia di Roma, anche a seguito della rimodulazione della sua durata e degli obiettivi di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare conferito, sono state individuate le principali leve negoziali attivabili nei confronti del pool di banche finanziatrici, individuate: 1) nella maggiore flessibilità nel processo di vendita degli immobili, conseguente alla possibilità di procedere al costante adeguamento dei valori di vendita con i valori di mercato rilevati dall'esperto indipendente; 2) nella iniezione di liquidità effettuata dall'Amministrazione; 3) nell'assetto complessivo delle garanzie; 4) nella rimodulazione delle commissioni della SGR;

atteso quanto sopra, la SGR ha evidenziato le principali condizioni relative alla possibile rinegoziazione del finanziamento, suscettibili, ovviamente, di diversa declinazione sulla base delle indicazioni vincolanti impartite dall'Amministrazione, ed in particolare dal Consiglio metropolitano:

- Proroga del finanziamento per altri 5 anni, in linea con la nuova durata del Fondo, con decorrenza dal 1.1.2016;
- Riduzione progressiva del debito residuo, grazie al combinato effetto dell'andamento delle vendite immobiliari e delle iniezioni di liquidità da parte della Città metropolitana; in tal modo viene controbilanciata l'attuale previsione contrattuale dell'obbligo di integrale rimborso del finanziamento a seguito della vendita della sede unica;
- Rimborso bullet invariato, con obbligo di destinare i proventi derivanti dalle vendite all'abbattimento del debito, nei limiti e con le modalità più appresso illustrati e tecnicamente riportati nel Term Sheet delle banche (c.d. rimborsi anticipati obbligatori) ed introduzione di meccanismi di cash sweep, finalizzati ad una più efficiente gestione dei flussi di cassa vincolati al rimborso del debito, tenuto conto dei fabbisogni del Fondo ai fini del relativo funzionamento ordinario;
- Revisione e riduzione progressiva del tasso degli interessi, a fronte della riduzione progressiva del debito residuo conseguente alle iniezioni di liquidità, favorito dalle attuali condizioni del mercato dei tassi e del credito;
- LTV (Loan To Value – rapporto tra debito e patrimonio) invariato al 65% con mantenimento delle attuali garanzie ipotecarie a seguito del trasferimento della proprietà della sede unica alla Città metropolitana;

la SGR, in ossequio alle indicazioni fornite dall'Ente nei termini in precedenza richiamati, ha quindi sviluppato e presentato al gruppo di lavoro dell'Ente ed al pool delle banche finanziatrici nuovi scenari di Business Plan, nei quali venivano recepite diverse ipotesi di lavoro, fino alla individuazione dello schema di Business Plan definitivo, contenente l'ipotesi ritenuta più vantaggiosa per l'Amministrazione, compatibile con le previsioni di bilancio, considerata validabile dal pool delle banche finanziatrici e caratterizzata da un migliore livello di efficienza della spesa a carico dell'Ente, evidenziato dalla riduzione complessiva dei costi;

in particolare in data 27.4.2016 la Sgr ha trasmesso alla Città metropolitana il Business Plan Definitivo del Fondo, redatto in data 22.4.2016, unitamente alla nota parimenti del 22.4.2016 con cui la banca IMI – nella sua qualità di Banca Agente del contratto di finanziamento sottoscritto in Pool con gli altri istituti finanziatori – ha formalmente comunicato che tutti i finanziatori hanno

positivamente concluso i rispettivi iter deliberativi, approvando il Business Plan definitivo del Fondo, nei termini previsti nel “Term Sheet” allegato alla nota, in cui sono contenuti i principali termini e condizioni di massima dell’operazione;

l’Amministrazione dopo attenta valutazione con **proprie note prot. 72053 del 19.5.2016, prot. n. 74055 del 23.5.2016, prot. n. 74620 del 24.5.2016 e prot. n. 80988/16 del 7.6.2016**, ha comunicato talune proprie osservazioni in merito ad alcune specifiche clausole contenute nel Term Sheet, al fine di una più chiara e corretta definizione dell’operazione e delle rispettive obbligazioni, esplicitando in particolare l’esigenza dell’Ente di disporre di una finestra per formalizzare l’acquisto della Sede Unica entro la fine del 2016 mediante autonomo finanziamento con la Cassa Depositi e Prestiti, in un quadro complessivo di certezze e di equilibrato assetto e contemperamento di tutti gli interessi;

si riporta di seguito e in allegato la Tabella con i principali valori del Business Plan Definitivo (BP-DEF):

	I		II	III	Tot = I + II + III	IV	Delta = (I + II + III) - IV		
Scenario BP	Totale canoni di locazione Sede Unica ("SU") (€)	Nuove sottoscrizioni in denaro (€)	Acconti prezzo (€)	Dedito Residuo EoF (€)	Totale costi per l'Ente (per obbligazioni verso il Fondo) (€)	Cassa Residua EoF (€)	Delta - Risultato Finale (Acconti prezzo+Locazione SU: Debito EoF) Vs Cassa Residua EoF (€)	Totale Interessi (€)	Totale costi immobiliari + costi generali Fondo (€)
BP-DEF	0,00	40 mln + 10 mln x 3	0,00	0,00	70.000.000,00	36.634.337,21	33.365.662,79	11.397.393,39	8.358.302,11

le principali linee strategiche del Fondo, sulla base dello scenario di Business Plan definitivo del 22.4.2016, del Term Sheet della banche emesso in pari data e delle successive osservazioni dell’Ente di cui alle sopra citate note prot. 72053 del 19.5.2016, prot. n. 74055 del 23.5.2016, prot. n. 74620 del 24.5.2016 e prot. n. 80988 del 7.6.2016, possono essere sintetizzate nei seguenti punti chiave:

- 1) **Estensione della Durata del Fondo e del Piano vendite (c.d. Disposal Plan)**
- 2) **Nuova iniezione di liquidità e vincoli di rimborso del debito;**
- 3) **Acquisto Sede Unica da parte dell’Ente;**
- 4) **Rinegoziazione del finanziamento residuo del Fondo;**
- 5) **Possibilità di accordo con Roma Capitale per l’immobile di Villa Pamphili;**

con riferimento alle sopra riportate linee strategiche, si osserva e precisa quanto segue:

1) **Estensione della Durata del Fondo e del Piano vendite (c.d. Disposal Plan):**

Il Business Plan definitivo del 22.4.2016 recepisce e conferma l’estensione della durata del Fondo per cinque anni, fino al 31 dicembre 2020, incluso il periodo di grazia, con aggiornamento del Disposal Plan ed allineamento delle previsioni di vendita degli immobili e dei valori immobiliari ai valori di mercato rilevati dall’Esperto indipendente del Fondo nelle proprie relazioni semestrali, e ferma la possibilità di successivi adeguamenti periodici, in conformità a quanto deliberato dal Consiglio Metropolitano con deliberazione n. 46/2015; la SGR ha aggiornato il Disposal Plan e, quindi, le previsioni di vendita degli immobili, secondo principi di prudenza, onde assicurare al quotista il realistico raggiungimento degli obiettivi attesi in un arco temporale certo e definito;

2) **Nuova iniezione di liquidità e vincoli di rimborso del debito:**

Il Business Plan definitivo prevede nuove sottoscrizioni di quote, in denaro, da parte della Città metropolitana per un importo di Euro 40.000.000 + 30.000.000 per un importo complessivo pari ad Euro 70.000.000=, con vincolo di destinazione all’abbattimento del debito nella misura e nei termini appresso dettagliatamente specificati, da versare al Fondo secondo la seguente tempistica:

i. Euro 40 milioni entro il 30 giugno 2016;
nonché, salvo anticipata estinzione del finanziamento residuo del Fondo:

- ii. Euro 10 milioni entro il 30 giugno 2017;
- iii. Euro 10 milioni entro il 30 giugno 2018;
- iv. Euro 10 milioni entro il 30 giugno 2019;

a fronte delle iniezioni di liquidità dell'Amministrazione, per gli importi sopra indicati, vengono previsti precisi e puntuali vincoli di rimborso del debito da parte della SGR;

in particolare il Business Plan definitivo recepisce inoltre il Piano di rimborso del Finanziamento residuo da parte della SGR nei confronti delle banche finanziatrici, riportato anche nel Term Sheet, con le precisazioni e osservazioni di cui sopra, i cui termini sostanziali, alla luce delle successive ulteriori precisazioni intercorse, sono i seguenti:

- Euro 30 mln entro il 30 giugno 2016;
nonché, salvo preventiva estinzione del finanziamento residuo:
- Euro 10 mln il 30 giugno 2017;
- Euro 10 mln il 30 giugno 2018;
- Euro 10 mln il 30 giugno 2019;

3) Acquisto Sede Unica da parte dell'Ente:

il Business Plan definitivo conferma la possibilità di acquisto da parte della Città Metropolitana, della Sede unica, con stipula del contratto di compravendita nel 2016 e con possibilità di pagamento differito del prezzo, in base alle modalità di finanziamento che l'Amministrazione attiverà, come meglio appresso precisato e mantenimento dell'ipoteca sulla Sede Unica, fino al completo rimborso del debito, con espressa rinuncia del venditore alla iscrizione della ipoteca legale sull'immobile;

il Business Plan definitivo conferma le principali assunzioni già riportate nelle Linee guida precedenti di dicembre 2015, in particolare, recepisce che, in conformità a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di acquisto di immobili da parte di Pubbliche Amministrazioni, il prezzo finale di cessione della Sede Unica dovrà essere pari al minore tra a) il valore indicato dall'esperto indipendente nella propria ultima relazione semestrale e b) il valore dell'immobile ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio; dal prezzo di acquisto sarà detratto quanto versato dall'Amministrazione a titolo di indennità di occupazione dell'immobile di Villa Pamphili a partire dal 1.1.2016;

anche in considerazione della possibilità sopra indicata di accendere un autonomo finanziamento dell'Ente, è prevista la stipula del contratto di compravendita della Sede unica entro il 31.12.2016;

il pagamento del prezzo potrà essere interamente differito in base alle modalità di finanziamento dell'Ente, come appresso puntualmente specificato; viene inoltre espressamente previsto che il trasferimento della proprietà della Sede Unica alla Città metropolitana non darà luogo all'obbligo di rimborso integrale del finanziamento; resta confermata la cessione in garanzia ai finanziatori dei crediti derivanti dal contratto di compravendita della Sede Unica, come pure dei crediti derivanti dagli ulteriori contratti stipulati dal Fondo o dall'Ente inerenti l'operazione, compreso il contratto di locazione dell'immobile di Villa Pamphili;

il Term Sheet inviato dalle Banche recepisce espressamente la clausola già concordata tra la Città metropolitana e la SGR, per cui l'ammontare delle indennità di occupazione versate dall'Amministrazione, futura acquirente della Sede Unica, dal 1° gennaio 2016 per indennità di occupazione dell'immobile di Villa Pamphili, verrà interamente scomputato dal saldo del prezzo di Compravendita della Sede Unica al momento della corresponsione dello stesso;

per l'acquisto della Sede Unica da parte dell'Amministrazione è già stata inviata alla competente Commissione nazionale stime dell'Agenzia del Demanio apposita richiesta di congruità del prezzo di acquisto dell'immobile, sulla base della perizia di stima predisposta dall'Esperto indipendente del Fondo, Patrigest Spa e sarà acquisita, su conforme indirizzo degli organi di direzione politica dell'Ente, una ulteriore valutazione dell'immobile, da altro esperto indipendente selezionato direttamente dall'Amministrazione mediante gara pubblica;

il contratto di compravendita della Sede Unica sarà sottoscritto entro il 31.12.2016, onde consentire, tra l'altro, all'Ente di verificare la possibilità di accendere un proprio autonomo finanziamento per l'acquisto della Sede e potrà essere preceduto, se ritenuto nell'interesse dell'Ente, dalla stipula di apposito contratto preliminare;

per quanto riguarda le modalità di pagamento del prezzo di compravendita della Sede Unica, l'Amministrazione esprime gradatamente le seguenti linee di indirizzo:

- **A)** in caso di esito positivo della vendita degli immobili e conseguente estinzione del debito residuo del Fondo entro il 31.12.2016, l'intero prezzo della Sede Unica sarà regolato mediante annullamento di quote allo scioglimento del Fondo; in caso di mancato rimborso integrale del finanziamento, si procederà in via graduata come appresso specificato;
- **B)** qualora per l'Ente fosse possibile accendere, entro il 31.12.2016, con la Cassa Depositi e Prestiti o con altro Istituto di credito, un autonomo finanziamento per l'acquisto dell'Immobile, al rogito sarà corrisposta in denaro la quota di prezzo corrispondente al fabbisogno finanziario occorrente per l'estinzione del finanziamento residuo del Fondo (al netto cioè dei rimborsi parziali medio tempore intervenuti per effetto delle vendite realizzate), compresi tutti gli oneri e spese accessori; il finanziamento con la Cassa Depositi e Prestiti (o con altro Istituto) potrà comprendere anche il finanziamento dell'Iva e delle spese accessorie; il saldo del prezzo della compravendita sarà regolato allo scioglimento del Fondo, mediante annullamento quote;
- **C)** in via ulteriormente graduata, qualora per l'Ente fosse possibile accendere, dopo il 31.12.2016 ed entro il 30.11.2020, un autonomo finanziamento per l'acquisto dell'Immobile, alla accensione del nuovo finanziamento sarà corrisposta in denaro la quota di prezzo corrispondente al fabbisogno finanziario occorrente per l'estinzione del finanziamento residuo del Fondo (al netto cioè dei rimborsi parziali medio tempore intervenuti per effetto delle vendite realizzate), compresi tutti gli oneri e spese accessori; il finanziamento con la Cassa Depositi e Prestiti (o con altro Istituto) potrà comprendere anche il finanziamento dell'Iva e delle spese accessorie; il saldo del prezzo di compravendita sarà regolato allo scioglimento del Fondo, mediante annullamento quote;
- **D)** in via ulteriormente graduata, qualora in esito agli scenari di cui alle precedenti lettere A, B e C, nella annualità 2020 residuasse ancora un debito residuo (al netto cioè dei rimborsi parziali medio tempore intervenuti per effetto delle vendite realizzate), il pagamento del prezzo sarà interamente differito e corrisposto dall'Ente a fine vita Fondo mediante annullamento quote, con i seguenti vincoli di mandato, per la SGR, nella gestione del Fondo, al fine di assicurare, da parte del Fondo, il tempestivo rimborso dell'eventuale debito residuo, inderogabilmente per cassa, entro la scadenza del 30/11/2020:
 - 1) la SGR avrà l'obbligo di attivare con congruo anticipo, rispetto alla suddetta scadenza del 30.11.2020, procedure finalizzate alla accensione di un nuovo finanziamento con altri finanziatori, da ricercare anche sul mercato internazionale, alle nuove condizioni che saranno praticabili per il perfezionamento dell'operazione, onde assicurare il tempestivo ed integrale rimborso del debito residuo, da parte del Fondo, nei confronti degli attuali finanziatori;

- o 2) la SGR avrà altresì l'obbligo di attivare congiuntamente, nel 2020, con congruo anticipo rispetto alla scadenza del termine ultimo per il rimborso del debito, procedure alternative per la vendita sul mercato degli eventuali immobili residui, anche a valori ribassati rispetto alle valutazioni semestrali dell'esperto indipendente, al fine di assicurare in conseguimento dell'obiettivo primario della estinzione tempestiva del finanziamento residuo acceso con gli attuali finanziatori, da parte del Fondo;

quanto sopra al fine di coniugare la convergente esigenza dell'Ente con quella del pool di banche finanziatrici, di certezza in ordine al tempestivo ed integrale rimborso del debito residuo alla nuova scadenza del 30.11.2020, nella dovuta considerazione degli attuali vincoli di finanza pubblica e di bilancio dell'Ente;

resta ovviamente ferma la possibilità per l'Amministrazione, ed in particolare per il Consiglio metropolitano, di introdurre, nel corso della durata residua del Fondo, ulteriori elementi migliorativi, compatibilmente con i nuovi scenari e vincoli di bilancio e di finanza pubblica che potranno determinarsi, al fine di assicurare il conseguimento degli obiettivi gestionali del Fondo nel pieno e tempestivo rispetto delle obbligazioni assunte nei confronti del pool di banche finanziatrici;

4) Rinegoziazione del finanziamento residuo del Fondo:

il Business Plan definitivo conferma la rinegoziazione del contratto di finanziamento del Fondo, con differimento della scadenza per il rimborso al 30.11.2020 e riduzione del margine relativo agli interessi sul finanziamento;

in particolare il Business Plan definitivo recepisce l'accordo di massima raggiunto dalla SGR con il pool di banche finanziatrici in relazione alla rinegoziazione delle condizioni del finanziamento residuo, puntualmente confermate e riportate anche nel Term Sheet inviato dagli istituti di credito con la sopra citata Nota del 22 aprile inviata da Banca IMI nella sua qualità di Banca agente nel contratto di finanziamento, prevedendo, in particolare un tasso di interesse (c.d. margine) decrescente, modulato sulla scorta della quota di debito rimborsata, stante le attuali previsioni di Business Plan, nei termini sinteticamente appresso indicati e specificamente dettagliati nel Term Sheet del 22.4.2016, senza previsione di alcuna commissione (*upfront fee*) per la rinegoziazione, per un tasso medio equivalente (Internal Rate Return) del 3,51% ed un monte complessivo di interessi passivi pari ad Euro 11,397 mln:

- I e II semestre 2016: 4,00%;
- I semestre 2017: 3,75%;
- II semestre 2017: 3,50%;
- I semestre 2018: 3,00%;
- II semestre 2018: 2,50%;
- I e II semestre 2019: 2,00%;
- Conferma della Commissione di Agenzia già prevista nel contratto di finanziamento in essere, pari ad Euro 100.000= (senza pregiudizio per le azioni avviate dall'Amministrazione verso la SGR);

l'Accordo modificativo del contratto di Finanziamento, nello scenario di Business Plan definitivo, prevederà altresì i seguenti ulteriori punti qualificanti:

- o Proroga della durata del finanziamento al 30/11/2020;
- o Decorrenza delle nuove condizioni di finanziamento dal 1/1/2016;
- o Nessuna penale né applicazione di interessi moratori a partire dal 1/1/2016;
- o Riduzione del tasso di interesse (margine) al nuovo tasso medio del 3,51%;

corre l'obbligo di precisare che il sopra indicato tasso medio del 3,51% è frutto di un meccanismo di decremento a scaglioni, che non opera soltanto sulla base del tempo, ma che si realizzerà solo se verrà rispettato l'andamento delle vendite, e quindi dei rimborsi corrispondenti del debito, come previsto nel c.d. Disposal Plan facente parte del Business Plan;

5) Possibilità di accordo con Roma Capitale per Villa Pamphili:

Il Business Plan definitivo recepisce la possibilità di stipula di un nuovo contratto di locazione (di durata 6 anni + 6) con Roma Capitale, relativamente all'immobile di via di Villa Pamphili, ad un canone annuo, al netto della *spending review*, pari ad Euro 2.227.000= iva esclusa; lo schema contrattuale prevede l'esecuzione a cura e spese del Fondo di lavori di funzionalizzazione e riqualificazione dell'Immobile per un importo stimato di Euro 2.200.000 iva esclusa; prevede altresì una "*call option*" pari ad Euro 42.282.000= (valore dell'immobile risultante dall'ultima relazione semestrale dell'Esperto indipendente), esercitabile entro un anno dalla sottoscrizione del contratto;

a tale proposito si ribadisce che resta fermo l'indirizzo dell'Amministrazione alla SGR affinché, in mancanza di formale e vincolante manifestazione di interesse di Roma Capitale, da formalizzare entro il 31.10.2016, a concludere l'operazione e conseguente sottoscrizione del relativo contratto, la SGR proceda senza indugio alla immediata pubblicazione di un avviso d'asta per la vendita dell'immobile, ferma restando la possibilità di perfezionamento dell'accordo con Roma Capitale, alle principali condizioni indicate nel presente atto e nella corrispondenza degli Uffici dell'Ente, anche in una fase successiva, in mancanza di formali proposte di acquisto da parte di investitori;

il Business Plan definitivo aggiorna le ipotesi iniziali di accordo istituzionale tra la Città metropolitana e Roma Capitale nei termini appresso specificati:

- Valore di mercato al 31.12.2015 ai fini della vendita: Euro 42.282.000=;
- Canone di locazione annuo: Euro 2.227.000= oltre Iva, al netto della *spending review*;
- Lavori da eseguire sull'immobile a cura e spese del Fondo, nell'ipotesi di perfezionamento dell'accordo con Roma Capitale: Euro 2.200.000= (stimato dallo staff tecnico della SGR);
- Tempistica prevista di vendita: Primo semestre 2017;
- E' prevista la possibilità di sottoscrizione del nuovo contratto di locazione con Roma Capitale entro il 31.7.2016 per il canone annuo di Euro 2.227.000=, valutato congruo dall'Agenzia del Demanio (come da parere di congruità prot. n. 2016/3121/CG);
- Il contratto di locazione conterrà una opzione di acquisto a favore di Roma Capitale, al prezzo di Euro 42.282.000= oltre Iva, esercitabile entro i primi dodici mesi dalla stipula del contratto, senza alcuno scomputo da tale prezzo delle somme versate dall'Amministrazione capitolina a titolo di canone o altro titolo;
- Sarà previsto il diritto di prelazione sull'immobile a favore di Roma Capitale, per tutta la durata del contratto di locazione (pari ad anni 6+6);
- Sarà previsto un periodo di *free rent* di 6 mesi in ragione degli interventi straordinari e di funzionalizzazione e adeguamento, definiti in accordo con Roma Capitale, che il Fondo dovrà eseguire sull'immobile a proprio carico;
- Non sarà previsto in contratto, in caso di esercizio dell'opzione di acquisto, alcuno scomputo dal prezzo di acquisto dei canoni versati *medio tempore*;

* * * * *

così esposte le principali caratteristiche ed i contenuti del Business Plan definitivo del Fondo e dei correlati e sottostanti accordi da trasporre in appositi atti contrattuali in esito all'approvazione da parte del Consiglio metropolitano, occorre ora procedere ad una valutazione comparativa delle ipotesi di Business plan richiamate nel presente atto, vale a dire:

- lo scenario denominato B5, contenente le Linee Guida approvate dal Consiglio metropolitano ma non aggiornato, in quanto basato sugli originari valori di dismissione degli immobili, e non sugli attuali valori di mercato degli stessi, approvati dal Consiglio con la citata deliberazione n. 46/2015;
- lo scenario denominato B5-BIS, contenente l'aggiornamento del B5, in cui sono recepiti i nuovi valori di vendita degli immobili ed aggiornate alcune tempistiche, come sopra meglio specificato;
- il Business Plan Definitivo del Fondo, denominato BP-DEF, redatto dalla SGR e formalmente trasmesso in data 22.4.2016 alla Città metropolitana unitamente al Term Sheet delle Banche finanziatrici;

si riporta di seguito e in allegato la Tabella comparativa delle ipotesi di Business plan messe a raffronto:

	I		II	III	IV = I + II + III	IV	V	Delta = (I + II + III) - IV	Delta2 = (I+II+III) - IV+V		
Scenario BP	Totale canoni di locazione Sede Unica ("SU") (€)	Nuove sottoscrizioni in denaro (€)	Acconti prezzo (€)	Dedito Residuo EoF (€)	Totale costi per l'Ente (per obbligazioni verso il Fondo) (€)	Cassa Residua EoF (€)	IVA per acquisto Sede Unica (€)	Delta - Risultato Finale (Acconti prezzo+Locazione e SU-Debito EoF) Vs Cassa Residua EoF (€)	Totale generale dell'investimento a carico dell'Ente, compresa Iva su compravendita Sede Unica) al netto della cassa residua (€)	Totale Interessi (€)	Totale costi immobiliari + costi generali Fondo (€)
B5	0,00	0,00	20 mln + 19 mln	0,00	39.000.000,00	7.923.028,99	44.000.000,00	31.076.971,01	75.076.971,01	21.934.721,61	12.290.070,69
B5-BIS	0,00	0,00	20 mln + 19 mln	0,00	39.000.000,00	3.527.350,85	44.000.000,00	35.472.649,45	79.472.649,45	19.504.380,03	8.358.302,11
BP-DEF	0,00	40 mln + 10mln x 3	0,00	0,00	70.000.000,00	36.634.337,21	44.000.000,00	33.365.662,79	77.365.662,79	11.397.393,39	8.358.302,11
DIFFERENZA TRA BP-DEF e B5-BIS	0,00	70.000.000,00	-39.000.000,00	0,00	31.000.000,00	33.106.986,66	44.000.000,00	-2.106.986,66	-2.106.986,66	-2.106.986,65	0,00

dal raffronto tra gli scenari emergono chiaramente gli elementi di nuove opportunità della soluzione ipotizzata nel Business Plan definitivo del 22.4.2016 (BP-DEF), che determina un efficientamento della spesa complessiva a carico dell'Ente, con una significativa riduzione del fabbisogno finanziario a fine vita fondo ed una riduzione delle spese a carico del Fondo, anche alla luce della impossibilità attuare lo scenario B5/B5-BIS, stante la mancata approvazione dello stesso da parte delle banche finanziatrici;

più precisamente, dalla sopra riportata Tabella comparativa risultano i seguenti obiettivi elementi di opportunità scaturenti dallo scenario di Business Plan definitivo, rispetto agli scenari precedenti:

- Nessun canone di locazione da erogare per l'utilizzo della sede unica da parte della Città metropolitana;
- Iniezione di liquidità finalizzata ad assicurare al fondo mezzi adeguati per adempiere alle proprie obbligazioni, ed in particolare al rimborso del finanziamento, onde evitare gravi ed irreparabili pregiudizi: Euro 40+30=70 milioni;
- Totale interessi sul finanziamento residuo: Euro 11.397.393,39=;
- Totale spese di gestione del Fondo: Euro 8.358.302,11=;
- Cassa residua a fine vita fondo: Euro 36.634.337,21=;
- Risultato finale del Fondo: Euro 33.365.662,79=;
- Iva sull'acquisto della sede unica, a carico dell'Ente, pari al massimo a 44 mln di Euro (22% del prezzo massimo di compravendita pari ad Euro 199.596.000= risultante dall'ultima valutazione semestrale dell'esperto indipendente).

- Totale generale dell'investimento a carico dell'Ente, compresa Iva su compravendita sede, al netto della Cassa residua a fine vita Fondo: Euro 77,4 mln (Euro 70 mln + Euro 44 mln – 36,5 mln);

nel nuovo scenario del Business Plan Definitivo si ha quindi un maggiore livello di efficienza della spesa, come dimostrato dal fatto che, a fronte di un minore investimento complessivo finale a carico dell'Ente, corrispondono minori spese a carico del Fondo per oneri finanziari e maggiore cassa residua rispetto allo scenario B5-BIS, con un miglioramento di tutti i principali saldi, e più precisamente:

- l'investimento complessivo a carico del bilancio della Città metropolitana si riduce dai 79,5 mln di Euro previsti nello scenario B5-BIS a complessivi 77,4 mln di Euro, con un risparmio di spesa per il bilancio dell'Ente di oltre 2 mln di Euro;
- il Totale della spesa per interessi a carico del Fondo, si riduce da 13.504.380,03 Euro, come previsto nello scenario B5-BIS, a complessivi 11.397.393,39 di Euro nello scenario di Business Plan definitivo, con un risparmio di spesa per il Fondo – e quindi anche per l'Ente, nella sua qualità di quotista unico – di 2,1 mln di Euro;
- la Cassa residua a fine vita fondo aumenta dai 3,5 mln di Euro dello scenario B5-BIS, a 36,6 mln di Euro nello scenario BP-DEF, con un incremento e miglioramento del saldo di 33 mln di Euro;

in sostanza, il Business Plan definitivo prevede minori costi di investimento a carico dell'Ente e minori spese a carico del Fondo e risulta, concretamente, un aggiornamento delle Linee Guida definite dal Consiglio metropolitano con la deliberazione n. 46/2015 – risultato sostenibile per effetto della approvazione del Rendiconto 2015 - in termini migliorativi per l'Amministrazione, ferma restando, la possibilità di ulteriore efficientamento della struttura complessiva dell'operazione, in caso di possibilità di accesso, da parte dell'Ente, al finanziamento della Cassa Depositi e Prestiti per l'acquisto della Sede Unica;

G) L'ANDAMENTO DELLE VENDITE E LO SVILUPPO DI ULTERIORI DUE POSSIBILI SCENARI

il gruppo di lavoro dell'Amministrazione, dopo aver ricevuto il Business Plan definitivo del Fondo ed aver svolto le considerazioni sopra riportate in relazione ai risultati che l'Amministrazione potrebbe conseguire, qualora le assunzioni e le previsioni ivi contenute trovassero effettiva e piena realizzazione, ha doverosamente e prudenzialmente sviluppato due ulteriori possibili scenari: 1) il primo dei quali riferito ad un possibile scenario di anticipata dismissione degli immobili, con conseguente riduzione dei costi complessivi e dei rischi per l'Ente, mediante vendita in blocco dei beni entro il 31.12.2016, con conseguente anticipata chiusura del Fondo ed anticipato raggiungimento dei risultati attesi e degli obiettivi strategici perseguiti; 2) il secondo, in applicazione del principio di precauzione e cautela amministrativa, riferito all'ipotesi del mancato raggiungimento degli obiettivi di vendita degli immobili nei tempi e nei modi previsti dal Business Plan definitivo;

G1) LO SCENARIO DELLA VENDITA IN BLOCCO

come già in precedenza evidenziato, in data 26.1.2016 la SGR ha pubblicato il nuovo bando di gara per la vendita del patrimonio immobiliare conferito al Fondo, ai valori immobiliari aggiornati sulla base dell'ultima relazione semestrale dell'esperto indipendente, così come approvato dal Consiglio metropolitano con la richiamata deliberazione n. 46/2015;

nonostante detto bando abbia avuto ampia diffusione e sia stato promosso dalla SGR anche in ambito internazionale, a tutt'oggi – ad oltre quattro mesi dalla pubblicazione – non è pervenuta alcuna manifestazione di interesse per nessuno degli immobili posti in vendita all'asta;

tale constatazione comporta la necessità di individuare soluzioni e modalità di gestione dei processi di vendita alternative, potenzialmente più efficienti e che consentano all'Amministrazione di conseguire gli obiettivi finali attesi in un arco temporale certo e possibilmente più breve;

in particolare, occorre valutare la possibilità della vendita in blocco degli immobili conferiti al Fondo, introducendo – nella determinazione della base d'asta al rialzo – uno sconto fino ad un massimo pari al margine di tolleranza che lo stesso esperto indipendente indica espressamente nelle proprie valutazioni periodiche;

più precisamente, poiché le valutazioni dell'esperto indipendente hanno sempre un range di tolleranza del 10% e poiché, dopo oltre quattro mesi dalla pubblicazione del nuovo bando, non è pervenuta nessuna offerta, occorre prendere in considerazione la possibilità di aggiornare ulteriormente le procedure di dismissione in atto, introducendo e regolamentando una nuova procedura di gara per la vendita in blocco di tutti gli immobili attualmente posti in vendita dalla SGR (tutti gli immobili conferiti tranne quello di Villa Pamphili), al valore determinato dall'esperto indipendente ridotto fino ad un massimo del 10%, da porre a base d'asta al rialzo, con il vincolo temporale di concludere la procedura di vendita a pacchetto, dell'intero portafoglio immobiliare di cui sopra, entro il 31.12.2016;

l'immobile di Villa Pamphili in prima battuta sarà collocato dalla SGR sul mercato – dopo lo spirare del termine del 31.10.2016 in precedenza indicato per il ricevimento di una formale manifestazione di interesse da parte di Roma Capitale – al prezzo determinato dall'esperto indipendente, senza riduzione, in considerazione sia delle trattative in corso con Roma Capitale che delle manifestazioni di interesse all'acquisto del compendio immobiliare che la SGR ha comunicato di aver ricevuto; l'Amministrazione potrà valutare, in un momento successivo, la possibilità di attivare procedure analoghe a quelle sopra indicate per la vendita in blocco dell'immobile in questione;

il gruppo di lavoro, per verificare le conseguenze e la convenienza di tale scenario, con introiti potenzialmente ridotti del 10% sull'intero portafoglio immobiliare, ha simulato l'andamento delle macro voci di entrata e di uscita per il Fondo, raffrontando il risultato finale con le previsioni del Business Plan definitivo;

in particolare, in caso di vendita dell'intero pacchetto di immobili con uno sconto del 10% sulla attuale base d'asta (e ferma restando la possibilità di ottenere offerte e valori di vendita superiori e, quindi, migliorativi), si possono ottenere i seguenti livelli di entrata, di spesa e saldi finali:

GESTIONE ORDINARIA 2016	
ENTRATE	EURO
Cassa iniziale (al 1.1.2016)	3.272.000,00
Iniezione di liquidità NON vincolata al rimborso del debito residuo	10.000.000,00
Entrate per locazioni	1.600.000,00
Sub totale Entrate gestione ordinaria	14.872.000,00
USCITE	
Debiti pregressi	2.992.000,00
Costi immobiliari (Imu etc)	3.005.000,00

Costi generali del Fondo	706.000,00
Oneri finanziari	5.420.000,00
Imposte e spese compravendita Sede Unica	4.091.000,00
Sub totale Uscite gestione ordinaria	16.214.000,00
DIFFERENZA	
Disavanzo di parte ordinaria	- 1.342.000,00

GESTIONE STRAORDINARIA 2016	
ENTRATE	EURO
Prezzo minimo ricavabile dalla vendita a pacchetto (Euro 149.900.000 – 10%):	134.910.000,00
Iniezione di liquidità vincolata al rimborso del debito residuo	30.000.000,00
Sub totale Entrate gestione straordinaria	164.910.000,00
USCITE 2016:	
Totale debito residuo da rimborsare	158.020.211,00
Capex Sede Unica	2.220.000,00
Sub totale Uscite gestione straordinaria	160.240.211,00
DIFFERENZA	
Avanzo di parte straordinaria	4.669.789,00

SALDO GENERALE 2016:	
Disavanzo di parte ordinaria	- 1.342.000,00
Avanzo di parte straordinaria	4.669.789,00
DIFFERENZA	
CASSA FINALE RESIDUA	3.327.789,00

dal raffronto di tali risultati con lo scenario di Business Plan definitivo emerge la convenienza per l'Ente a procedere alla vendita a pacchetto degli immobili, alle condizioni sopra indicate, posto che in tale scenario l'unica macro voce che l'Amministrazione dovrebbe finanziare è quella relativa all'Iva sulla compravendita della Sede unica, al netto, ovviamente, della Cassa finale, e fermo restando che detto scenario prevede ed incorpora una scontistica anche sull'immobile di Villa Pamphili che non è allo stato in alcun modo approvata ma che è stata presa in considerazione come ipotesi di lavoro nell'interesse dell'Ente;

l'investimento complessivo a carico dell'Ente, nello scenario qui in esame, risulta quindi pari ad Euro 80,7 milioni (40 mln + 44 mln - 3,3 mln), ma con diversi vantaggi per l'Ente, posto che in tale scenario verrebbero sterilizzati tutti i possibili rischi inerenti l'andamento delle vendite e l'andamento del mercato nel prossimo quinquennio, con maggiori certezze per l'Ente e senza accensione di ulteriori finanziamenti;

detto scenario consentirebbe in particolare di:

- (i) accelerare il processo di dismissione degli immobili conferiti al fondo;
- (ii) ridurre le spese di gestione e gli oneri finanziari a carico del fondo, ottenendo l'immediata riduzione del tasso di interesse sul finanziamento residuo, con applicazione del margine più basso in assoluto, previsto per l'ultimo scaglione di debito da rimborsare, pari al 2% annuo, fin dalla fine del II semestre 2016 anziché dal I semestre 2019 (nell'ipotesi in cui non si perfezioni entro l'anno la vendita di Villa Pamphili), con conseguente drastica riduzione, in termini assoluti, della spesa per oneri finanziari e spese di gestione del Fondo;
- (iii) consentire l'anticipato raggiungimento degli obiettivi strategici perseguiti dall'amministrazione, in un orizzonte temporale circoscritto e più limitato, conseguendo

l'anticipato scioglimento del Fondo, per raggiungimento dello scopo, previo adempimento di tutti gli obblighi assunti sia verso le banche finanziatrici che di altri fornitori, oltre che della stessa Città metropolitana in relazione alla realizzazione del programma di interventi di personalizzazione e valorizzazione della sede unica, fino a concorrenza del budget di spesa stabilito nel bando di gara per la selezione della Sgr;

(iv) sterilizzare tutti i possibili rischi inerenti l'andamento delle vendite e l'andamento del mercato immobiliare nel prossimo quinquennio, con maggiori certezze per l'Ente, senza accensione di ulteriori finanziamenti a fronte della intervenuta estinzione del debito residuo gravante sul Fondo;

lo scenario in esame deve, quindi, essere preso in considerazione dall'Amministrazione come primaria ipotesi di lavoro, subordinando al relativo esito l'eventuale accensione di un autonomo finanziamento da parte dell'Ente e, in via ulteriormente gradata, la gestione su base quinquennale del processo di dismissione secondo le previsioni del Business Plan definitivo;

G2) LO SCENARIO DELLA MANCATA VENDITA DEGLI IMMOBILI

in applicazione del principio di precauzione e cautela amministrativa, il gruppo di lavoro dell'Ente ha altresì ritenuto di dover prendere in considerazione – al solo fine di determinare nel peggior scenario possibile, le eventuali conseguenze – l'ipotesi del mancato raggiungimento degli obiettivi di vendita degli immobili nei tempi e nei modi previsti dal Business Plan definitivo;

in particolare è stata presa in considerazione l'ipotesi in cui nel 2020 non siano stati venduti tutti gli immobili conferiti, ma residuino ancora degli immobili da vendere e, quindi, potenzialmente, una quota di debito ancora da rimborsare;

in tale scenario principi di cautela e precauzione amministrativa, impongono di prevedere soluzioni alternative, fermo restando l'impianto complessivo dell'operazione tramite il Fondo immobiliare, che consentano all'Amministrazione – nel rispetto degli attuali vincoli di finanza pubblica e, quindi, senza oneri aggiuntivi a carico del bilancio dell'Ente – di conseguire e raggiungere tutte le finalità per le quali il Fondo immobiliare è stato costituito e, nello specifico, sia di ottenere, in via preventiva, da parte delle banche finanziatrici, l'approvazione del Business Plan e l'autorizzazione alla compravendita della Sede Unica alle nuove condizioni sopra indicate, sia di rispettare, nella successiva fase di gestione del Fondo da parte della SGR, gli obblighi assunti nei confronti dei finanziatori, ed in particolare il tempestivo ed integrale rimborso del debito residuo alla nuova scadenza del 30.11.2020;

più precisamente – non potendosi allo stato assumere ulteriori obbligazioni dirette a carico del bilancio dell'Ente rispetto a quelle che vengono approvate con il presente provvedimento – per assicurare il perfezionamento dell'operazione anche nello scenario gestionale peggiorativo in cui non tutte le vendite siano realizzate secondo le tempistiche e le modalità attese nel Business Plan, si ritiene idonea soluzione cautelativa e conforme alla situazione in essere, anche in relazione alle condizioni di rifinanziamento in corso di rinegoiazione con le banche, tenuto conto tra l'altro del complesso delle garanzie fornite dal Fondo e della iniezione di liquidità approvata dall'Amministrazione con il presente atto, quella di introdurre specifici vincoli di mandato nei confronti della SGR, tesi ad assicurare in ogni caso l'esatto adempimento dell'obbligazione di rimborso integrale e tempestivo dell'eventuale debito residuo, inderogabilmente per cassa, da parte del Fondo, entro la scadenza del 30/11/2020, ed in particolare:

- o 1) la SGR avrà l'obbligo di attivare con congruo anticipo idonee procedure finalizzate alla accensione di un nuovo finanziamento con altri finanziatori, da ricercare anche sul mercato internazionale, alle nuove condizioni che saranno praticabili per il perfezionamento dell'operazione, onde assicurare il tempestivo ed integrale rimborso del debito residuo, da parte del Fondo, nei confronti degli attuali finanziatori entro il 30.11.2020, dando la massima rilevanza all'utilizzo dei beni patrimoniali residui conferiti;
- o 2) la SGR avrà altresì l'obbligo di attivare, con congruo anticipo rispetto alla scadenza del termine ultimo per il rimborso del debito del 30.11.2020, idonee procedure alternative per la vendita sul mercato degli eventuali immobili residui, anche in blocco ed a valori ribassati rispetto alle valutazioni semestrali dell'esperto indipendente, al fine di assicurare il conseguimento dell'obiettivo primario del rimborso integrale e tempestivo del finanziamento residuo acceso con gli attuali finanziatori, da parte del Fondo;

quanto sopra, si ribadisce, secondo principi di precauzione e cautela, dovendosi assicurare non solo la riuscita dell'operazione secondo le previsioni tecnicamente realizzabili in scenari positivi, ma anche ogni possibile precauzione, rispetto ad operazioni comunque dipendenti da un mercato e non dalla volontà del Fondo o dell'Ente, tramite idonee misure e vincoli di mandato nei confronti della SGR, che possano garantire in ogni caso il raggiungimento dello scopo per cui era stato costituito il Fondo, e cioè l'acquisto della Sede Unica da parte dell'Amministrazione, senza alcuna perdita del patrimonio immobiliare anche nella peggiore delle ipotesi;

H) IL POSSIBILE SCENARIO IN MANCANZA DI INTERVENTI E RINEGOZIAZIONE

nella valutazione dei vari scenari possibili, occorre considerare anche l'ipotesi, cui si è già fatto cenno in precedenza, nella quale, in mancanza di interventi, non si perfezioni tra la Sgr, le banche finanziatrici e la Città metropolitana, alcun accordo per la rinegoziazione del finanziamento residuo e, quindi, per il trasferimento della proprietà della Sede unica anche senza l'integrale pagamento del prezzo;

in tale scenario, come già evidenziato, le conseguenze sarebbero gravemente pregiudizievoli per l'Ente sotto diversi profili, ed in particolare:

- le banche finanziatrici potrebbero attivare le procedure di default del Fondo, richiamare gli impegni e le garanzie sottostanti il finanziamento ed avviare le procedure per la vendita all'asta del patrimonio immobiliare conferito;
- l'Amministrazione non potrebbe procedere all'acquisto della proprietà della Sede Unica, nella impossibilità per l'Ente allo stato attuale di accendere un proprio autonomo finanziamento - per le ragioni sopra richiamate connesse alle sanzioni per violazione del patto di stabilità e delle richiamate criticità di bilancio - o di erogare direttamente il prezzo di compravendita per cassa;
- conseguentemente l'Ente non potrebbe beneficiare dell'esenzione dall'Imu su tale immobile, che continuerebbe ad essere assoggettato ordinariamente all'imposta in capo al Fondo, fino al trasferimento della proprietà;
- per l'utilizzo della Sede Unica l'Amministrazione dovrebbe corrispondere al Fondo un canone di locazione, ad oggi stimabile in circa 9-10 mln di Euro l'anno oltre Iva, a decorrere dalla scadenza del contratto di comodato d'uso gratuito triennale del 27.12.2012 e fino al perfezionamento della compravendita;

- in mancanza di rinegoziazione del finanziamento residuo, tra le voci di potenziale pregiudizio occorre considerare anche l'applicazione degli interessi moratori che le banche finanziatrici avrebbero ragione di pretendere;

l'Amministrazione, quindi, deve adottare ogni possibile iniziativa finalizzata ad evitare di esporre il Fondo e, quindi, il patrimonio separato dell'Ente ivi conferito ed allocato, al grave ed irreparabile pregiudizio che deriverebbe – in mancanza di interventi e rinegoziazione degli accordi – dalla dichiarazione di default del Fondo medesimo e dalla conseguente attivazione di procedure esecutive da parte del pool di banche finanziatrici;

si rende pertanto urgente ed improcrastinabile procedere all'aggiornamento delle Linee Guida del Fondo già approvate dal Consiglio metropolitano con la deliberazione n. 46/2015, alla approvazione del "Business Plan definitivo" (BP-DEF) e della struttura complessiva dell'operazione, così come delineata anche nel Term Sheet inviato dalle banche finanziatrici, complessivamente accoglibile e condivisibile dall'Ente, ferme restando le precisazioni ed osservazioni di cui alle note dell'Ente prot. n. 72053 del 19.5.2016, prot. n. 74055 del 23.5.2016 e prot. n. 74620 del 24.5.2016, nonché prot. n. 80988 del 7.6.2016 e fermo restando altresì il contenzioso in essere promosso dall'Amministrazione;

lo scenario di "Business Plan definitivo" consente il raggiungimento degli obiettivi strategici perseguiti dall'Ente, compreso l'acquisto della Sede Unica, il contenimento delle spese sia a carico dell'Ente che a carico del Fondo, l'adempimento delle obbligazioni già assunte con un livello di spesa inferiore e più efficiente a quello che si renderebbe necessario in altri scenari, oltre ad evitare all'Ente, in proprio e nella sua qualità di quotista unico, qualsivoglia pregiudizio;

sussiste quindi l'interesse dell'Amministrazione alla approvazione del Business Plan definitivo del Fondo nei termini e per le ragioni sopra esposte, anche al fine di evitare potenziali rischi ed oneri che potrebbero incidere negativamente sul patrimonio separato dell'Ente, oltre che sul valore delle quote del Fondo e sui bilanci futuri dell'Ente;

DATO ATTO che è stato acquisito il parere favorevole del Collegio dei Revisori dei Conti, ai sensi dell'art. 239, comma 1, lett. b), numero 6, del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii, espresso in data 10.06.2016, versato in atti;

ATTESO che la 3^a Commissione Consiliare Permanente "Bilancio – Fondi Europei- Pianificazione e gestione equo sostenibile dei sistemi ambientali – Protezione civile e difesa del suolo – Agricoltura e sviluppo della biodiversità – Sistemi di informatizzazione e digitalizzazione" ha esaminato la proposta di deliberazione in data 13.06.2016 e che la 2^a Commissione Consiliare Permanente "Sviluppo della rete della mobilità e viabilità – Patrimonio - Strutture sportive - Formazione e politiche del lavoro" ha esaminato la proposta di deliberazione in data 15.06.2016;

PRESO ATTO:

che il Direttore del Dipartimento 2 "Risorse strumentali", Dott. Stefano Carta, ha espresso parere favorevole di regolarità tecnica, ai sensi dell'art 49, comma 1, del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii ed ha apposto il visto di conformità ai programmi ed agli indirizzi generali dell'Amministrazione (art. 16, comma 3, lett. d, del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi);

che il Ragioniere Generale ha espresso parere favorevole di regolarità contabile, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii;

che il Segretario Generale, ai sensi dell'art. 97 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii e dell'art. 44, comma 2, dello Statuto, non rileva vizi di legittimità e, per quanto di sua competenza, esprime parere favorevole;

che con il seguente esito di votazione proclamato dal Presidente, con l'assistenza degli scrutatori (Ascani – Fontana - Perinelli): presenti 14 (sono entrati: Abbondati, Giordani – sono usciti: Capobianco, Dessì, Proietti, Rolloni, Silvestroni, Volpi) - votanti 13 – favorevoli 11 – contrari 2 – astenuti 1 (Abbondati);

DELIBERA

per le motivazioni indicate in premessa:

1. di approvare il “Business Plan definitivo” del Fondo del 22.4.2016 e la struttura complessiva dell'operazione, dettagliatamente illustrata in premessa – unitamente al Term Sheet del 22.4.2016 inviato dalle banche finanziatrici, complessivamente accoglibile e condivisibile dall'Ente nei termini dettagliatamente sopra illustrati e con le integrazioni, modificazioni ed osservazioni di cui alle note dell'Ente prot. n. 72053 del 19.5.2016, prot. n. 74055 del 23.5.2016 e prot. n. 74620 del 24.5.2016 e prot. n. 80988 del 7.6.2016, allegate al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale – e per l'effetto, dare mandato al legale rappresentante pro-tempore dell'Ente, e per quanto di competenza gestionale ai correlati Uffici ed ai rispettivi dirigenti responsabili, di attivare ogni procedura necessaria per il recepimento e l'attuazione di detto piano da parte dei competenti organi ed organismi gestionali, ponendo in essere tutte le attività di impulso, vigilanza e controllo occorrenti per la migliore gestione del Fondo, dei processi di valorizzazione e vendita degli immobili, nonché per il costante monitoraggio delle attività del Fondo e della SGR, con riferimento ai relativi risultati, nonché della struttura anche finanziaria dell'operazione, privilegiando i principi gestionali della massimizzazione delle entrate e del contenimento dei costi, anche introducendo nel Regolamento di Gestione del Fondo le integrazioni e modifiche all'uopo occorrenti e adottando, quale quotista unico, in seno all'Assemblea dei partecipanti o comunque nelle forme e nelle sedi opportune, ogni utile iniziativa a tutela degli interessi dell'Amministrazione, ivi compresa: (i) la richiesta di rivalutare periodicamente le condizioni di mercato del finanziamento residuo e di verificare, anche attraverso una procedura concorrenziale preceduta dalla pubblicazione di un bando pubblico, la concreta possibilità di ottenere condizioni alternative e migliorative di finanziamento; (ii) la costante verifica del livello delle performance del Fondo e della SGR rispetto agli obiettivi assegnati, da definire anche mediante nuova gara; l'esito di tutte le suddette attività sarà riferito al Consiglio metropolitano con cadenza almeno annuale; restano ferme tutte le iniziative e azioni poste in essere a tutela dell'Amministrazione;
2. di autorizzare la sottoscrizione di nuove quote, in denaro, da parte della Città metropolitana per un importo complessivo di Euro 40.000.000 + 30.000.000 pari complessivamente ad Euro 70.000.000, con vincolo di destinazione all'abbattimento del debito nei termini dettagliatamente specificati in premessa, da versare al Fondo Immobiliare Provincia di Roma secondo la seguente tempistica:
 - i. Euro 40 milioni nei tempi tecnici occorrenti alla stipula dell'atto modificativo del contratto di finanziamento, auspicabilmente e prioritariamente, per gli interessi dell'Ente, entro il 30.6.2016 (di cui Euro 30 milioni vincolati all'abbattimento del debito residuo del Fondo Immobiliare Provincia di Roma);nonché, salva anticipata estinzione del finanziamento residuo del Fondo:

- ii. Euro 10 milioni entro il 30 giugno 2017;
 - iii. Euro 10 milioni entro il 30 giugno 2018;
 - iv. Euro 10 milioni entro il 30 giugno 2019;
3. di autorizzare - quale primaria soluzione alternativa allo scenario di Business plan definitivo del Fondo, per il perfezionamento dell'operazione immobiliare finalizzata all'acquisto della proprietà della sede unica da parte dell'Ente ed alla valorizzazione e vendita del patrimonio conferito al Fondo in un orizzonte temporale più limitato – la vendita in unico blocco di tutti gli immobili conferiti al Fondo Immobiliare Provincia di Roma ed attualmente posti in vendita con bando pubblico da parte della SGR (e più precisamente tutti gli immobili conferiti al Fondo tranne quello di Viale di Villa Pamphili), al valore determinato dall'esperto indipendente ridotto fino ad un massimo del 10%, da porre a base d'asta al rialzo, con il vincolo temporale di concludere la procedura di vendita a pacchetto, di tale portafoglio immobiliare, entro il 31.12.2016, al fine di:
- (i) accelerare il processo di dismissione degli immobili conferiti al fondo;
 - (ii) ridurre le spese di gestione e gli oneri finanziari a carico del fondo, ottenendo l'immediata riduzione del tasso di interesse sul finanziamento residuo, con applicazione del margine più basso in assoluto, previsto per l'ultimo scaglione di debito da rimborsare, pari al 2% annuo, fin dalla fine del II semestre 2016 anziché dal I semestre 2019, con conseguente drastica riduzione, in termini assoluti, della spesa per oneri finanziari e spese di gestione del Fondo;
 - (iii) consentire l'anticipato raggiungimento degli obiettivi strategici perseguiti dall'Amministrazione, in un orizzonte temporale circoscritto e più limitato, conseguendo l'anticipato scioglimento del Fondo, per raggiungimento dello scopo, previo adempimento di tutti gli obblighi assunti sia verso le banche finanziatrici che di altri fornitori, oltre che della stessa Città metropolitana in relazione alla realizzazione del programma di interventi di personalizzazione e valorizzazione della Sede Unica, fino a concorrenza del budget di spesa stabilito nel bando di gara per la selezione della Sgr;
 - (iv) sterilizzare tutti i possibili rischi inerenti l'andamento delle vendite e l'andamento del mercato immobiliare nel prossimo quinquennio, con maggiori certezze per l'Ente, senza accensione di ulteriori finanziamenti a fronte della intervenuta estinzione del debito residuo gravante sul Fondo;
4. di autorizzare, in via graduata alla soluzione di cui al precedente punto 3) e per le medesime finalità, quale ulteriore prioritaria soluzione alternativa allo scenario di Business plan definitivo del Fondo, l'accensione di un apposito prestito con Cassa Depositi e Prestiti o altro Istituto, per l'acquisto entro il 31.12.2016 dell'Immobile destinato a Sede Unica, in caso di rimozione delle sanzioni per violazione degli obiettivi del Patto di stabilità nel 2015, compresa Iva, come specificato in premessa; in via ulteriormente graduata, accensione di apposito finanziamento con Cassa Depositi e Prestiti o altro istituto, non appena tecnicamente e normativamente possibile, fino alla scadenza del Fondo;
5. di prendere atto e ribadire che il trasferimento della proprietà della Sede Unica all'Amministrazione costituisce lo scopo del Fondo Immobiliare Provincia di Roma e rappresenta, quindi, obiettivo strategico e primario dell'Ente, in conformità a tutte le pregresse deliberazioni del Consiglio e della Giunta provinciale, puntualmente richiamate in premessa;

6. di confermare l'autorizzazione all'acquisto dell'intera proprietà dell'immobile di Via Ribotta 41-43 Roma, destinato a nuova Sede Unica dell'Ente, con la precisazione – a parziale integrazione e modifica di quanto disposto con la richiamata deliberazione n. 46/2015, che resta ferma per il resto – che l'acquisto sarà formalizzato alle seguenti principali condizioni:
 - **Finanziamento:** l'acquisto della Sede Unica sarà finanziato: (i) mediante annullamento delle quote del Fondo – intendendo tra di esse sia quelle già nel portafoglio dell'Ente che quelle rivenienti dalla capitalizzazione oggetto del presente provvedimento – allo scioglimento dello stesso, previa valorizzazione e dismissione del patrimonio conferito, con gli ulteriori vincoli di mandato che saranno impartiti alla SGR dai competenti organi dell'Ente in esecuzione del presente provvedimento, anche nella denegata ipotesi di mancata realizzazione del piano vendite, totale o parziale, secondo le modalità e tempistiche del Business Plan; ovvero, (ii) mediante accensione da parte dell'Ente di apposito finanziamento con la Cassa Depositi e Prestiti (o altro Istituto), nella misura indicata nel successivo punto “Modalità di pagamento del prezzo”, da perfezionare prioritariamente entro la data del 31.12.2016 o, in subordine anche successivamente a tale data e fino allo scioglimento del Fondo, non appena ve ne saranno le condizioni normative e vengano meno, in particolare, le attuali condizioni ostative richiamate in premessa, inerenti le sanzioni conseguenti alla violazione del patto di stabilità nel 2015, anche con possibilità di preammortamento;
 - **Clausola generale:** il contratto di compravendita della Sede Unica sarà stipulato – previa sottoscrizione ed efficacia dell'atto modificativo del contratto finanziamento residuo del Fondo, tra la SGR e le banche finanziatrici, a valle della rinegoziazione in corso – entro il 31.12.2016, onde consentire, tra l'altro, all'Ente la previa approvazione del bilancio 2016, con i connessi equilibri finanziari, e la relativa verifica generale della situazione economico-finanziaria dell'Ente anche finalizzata alla possibilità (allo stato non perseguibile per le motivazioni di cui in premessa), di accendere un proprio autonomo finanziamento per l'acquisto della Sede, fermo restando che l'eventuale mancata stipula nei termini potrà costituire, per espressa indicazione delle banche finanziatrici, evento di recesso dal finanziamento e possibile default del Fondo; i necessari provvedimenti gestionali attuativi, di competenza dirigenziale, con i relativi pareri di regolarità tecnica e contabile, attestanti la copertura finanziaria, potranno essere adottati dopo l'approvazione del bilancio 2016 e potranno prevedere che la stipula del contratto di acquisto dell'Immobile possa essere preceduta, se ritenuto nell'interesse dell'Ente, dalla stipula di apposito contratto preliminare; la compravendita sarà perfezionata al prezzo, alle principali condizioni, con le garanzie e con le modalità appresso indicate;
 - **Prezzo:** il prezzo della compravendita della Sede Unica (“Prezzo”), è pari al minore tra:
 - i) il valore della Sede Unica, così come risultante dall'ultima valutazione semestrale redatta dall'Esperto Indipendente del Fondo, aggiornata al 31.12.2015, pari ad Euro 199.596.000=;
 - ii) il valore della Sede Unica che sarà valutato congruo dall'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art. 12, comma 1-ter, del D.L. 6 luglio 2011 n. 98, convertito in legge n. 111/2011 e ss.mm.ii., previa acquisizione di ulteriore valutazione dell'immobile da parte di esperto indipendente selezionato dall'Ente con gara pubblica;
 - **IVA:** Sul prezzo, così come individuato e determinato, verrà applicata l'IVA nella misura di legge, per il cui pagamento si rinvia a quanto disposto al punto 8 della deliberazione n. 46/2015, con possibilità, in caso di anticipato scioglimento del Fondo per raggiungimento

dello scopo, di prenotazione e pagamento della stessa nella annualità in cui si dovesse verificare detta ipotesi;

- **Modalità di pagamento:** il pagamento del prezzo della compravendita della Sede Unica potrà essere interamente differito in base alle modalità di finanziamento dell'Ente; a tale proposito si approvano gradatamente le seguenti linee di indirizzo:
- **A)** in caso di esito positivo della vendita degli immobili e conseguente estinzione del debito residuo del Fondo entro il 31.12.2016, l'intero prezzo della Sede Unica sarà regolato mediante annullamento di quote allo scioglimento del Fondo;
- **B)** qualora per l'Ente fosse possibile accendere entro il 31.12.2016 un autonomo finanziamento per l'acquisto dell'Immobile, al rogito sarà corrisposta in denaro la quota di prezzo corrispondente al fabbisogno finanziario occorrente per l'estinzione del finanziamento residuo del Fondo, compresi tutti gli oneri e spese accessori; il finanziamento con la Cassa Depositi e Prestiti (o con altro Istituto) potrà comprendere anche il finanziamento dell'Iva e delle spese accessorie; il saldo del prezzo di compravendita sarà regolato allo scioglimento del Fondo, mediante annullamento quote;
- **C)** qualora per l'Ente fosse possibile accendere, dopo il 31.12.2016 ed entro il 30.11.2020, un autonomo finanziamento per l'acquisto dell'Immobile, alla accensione del nuovo finanziamento sarà corrisposta in denaro la quota di prezzo corrispondente al fabbisogno finanziario occorrente per l'estinzione del finanziamento residuo del Fondo, compresi tutti gli oneri e spese accessori; il finanziamento con la Cassa Depositi e Prestiti (o con altro Istituto) potrà comprendere anche il finanziamento dell'Iva e delle spese accessorie; il saldo del prezzo di compravendita sarà regolato allo scioglimento del Fondo, mediante annullamento quote;
- **D)** in via ulteriormente gradata, qualora in esito agli scenari di cui alle precedenti lettere A, B e C, nella annualità 2020 residuasse ancora un debito residuo (al netto cioè dei rimborsi parziali medio tempore intervenuti per effetto delle vendite realizzate), il pagamento del prezzo sarà interamente differito e corrisposto dall'Ente a fine vita Fondo mediante annullamento quote, con i precisi vincoli di mandato per la SGR di cui al successivo punto, al fine di assicurare, da parte del Fondo, il tempestivo rimborso dell'eventuale debito residuo, inderogabilmente per cassa, entro la scadenza del 30/11/2020;
- **Vincoli di mandato per la SGR:** non potendosi allo stato assumere ulteriori obbligazioni dirette a carico del bilancio dell'Ente rispetto a quelle che vengono approvate con il presente provvedimento, per assicurare il perfezionamento dell'operazione anche nello scenario gestionale peggiorativo in cui non tutte le vendite siano realizzate secondo le tempistiche e le modalità attese nel Business Plan, ed in particolare al fine di assicurare l'esatto adempimento dell'obbligazione di rimborso integrale e tempestivo dell'eventuale debito residuo nei confronti dei finanziatori, inderogabilmente per cassa, da parte del Fondo, entro la scadenza del 30/11/2020, si dà mandato al legale rappresentante pro-tempore dell'Ente, e per quanto di competenza gestionale ai correlati Uffici ed ai rispettivi dirigenti responsabili, di attivare ogni procedura necessaria per costituire nei confronti della SGR, con ogni connessa rafforzata responsabilità secondo criteri di massima rilevanza sul piano della essenzialità dell'adempimento, i seguenti vincoli di mandato:
 - 1) la SGR avrà l'obbligo di attivare con congruo anticipo idonee procedure finalizzate alla accensione di un nuovo finanziamento con altri finanziatori, da ricercare anche sul mercato internazionale, alle nuove condizioni che saranno praticabili per il perfezionamento dell'operazione, onde assicurare il tempestivo ed integrale rimborso del debito residuo, da parte del Fondo, nei confronti degli attuali finanziatori entro il 30.11.2020, dando la massima rilevanza all'utilizzo dei beni patrimoniali residui conferiti;

- 2) la SGR avrà altresì l'obbligo di attivare, con congruo anticipo rispetto alla scadenza del termine ultimo per il rimborso del debito del 30.11.2020, idonee procedure alternative per la vendita sul mercato degli eventuali immobili residui, anche in blocco ed a valori ribassati rispetto alle valutazioni semestrali dell'esperto indipendente, al fine di assicurare il conseguimento dell'obiettivo primario del rimborso integrale e tempestivo del finanziamento residuo acceso con gli attuali finanziatori, da parte del Fondo;

resta ovviamente ferma la possibilità per l'Amministrazione, ed in particolare per il Consiglio metropolitano, di introdurre, nel corso della durata residua del Fondo, anche con lo specifico supporto tecnico degli uffici dell'Ente in relazione alle situazioni normative e gestionali emergenti, ulteriori elementi migliorativi, compatibilmente con i nuovi scenari e vincoli di bilancio e di finanza pubblica che potranno determinarsi, al fine di assicurare il conseguimento degli obiettivi gestionali del Fondo, nel pieno e tempestivo rispetto delle obbligazioni assunte nei confronti del pool di banche finanziatrici;

- **Dichiarazioni e garanzie:** la compravendita della Sede Unica sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, compreso l'insieme delle garanzie di cui in premessa; resta fermo l'obbligo del Fondo venditore e dei soggetti obbligati di completare il programma di interventi di ripristino ed eliminazione delle difformità o manchevolezze residue già verificate dagli uffici dell'Ente in contraddittorio con la SGR e con la società Inarcheck Spa; resta fermo altresì l'obbligo del Fondo immobiliare Provincia di Roma di completare il programma di investimenti per interventi di personalizzazione e funzionalizzazione della nuova Sede, fino a concorrenza del budget complessivo previsto dal Bando di gara europea per la selezione della SGR e dal relativo contratto;
 - **Garanzie reali:** in sede di compravendita il venditore rinuncerà all'iscrizione dell'ipoteca legale spettante ai sensi dell'art. 2817 c.c. per effetto del pagamento differito del prezzo, che comporterebbe ulteriori ingenti costi di iscrizione, a fronte del mantenimento delle attuali garanzie ipotecarie a favore del pool di banche finanziatrici, con conseguente risparmio di spesa che potrà essere così conseguito; l'immobile continuerà quindi, anche successivamente alla compravendita, ad essere gravato dalle ipoteche attualmente iscritte a favore dei finanziatori originari, fermo restando che la SGR provvederà a richiedere ed ottenere la progressiva riduzione di dette ipoteche in proporzione con il rimborso del debito residuo di cui al contratto di finanziamento acceso per l'acquisto di detto immobile; è altresì autorizzata la cessione in garanzia alle banche finanziatrici dei crediti derivanti dalla compravendita della Sede Unica e/o dalla futura locazione dell'immobile di Villa Pamphili;
7. a parziale integrazione e modifica dei punti 6 e 7 della deliberazione del Consiglio metropolitano n. 46 del 23 dicembre 2015, che resta ferma per il resto:
- di dare atto che la somma pari ad €40.000.000 occorrente per la sottoscrizione in denaro nell'Esercizio 2016 di nuove quote del Fondo Immobiliare Provincia di Roma, rientra nella maggior somma di Euro 40.260.000 stanziata nel Bilancio di previsione 2015 alla Missione 01 - Programma 05 - Macro aggregato 02 - Titolo II (Spese in Conto capitale), regolarmente impegnata a favore del Fondo e conservata a residuo;
 - di dare atto che la somma pari ad €30.000.000 occorrente per la sottoscrizione in denaro, quanto ad Euro 10.000.000 nell'Esercizio 2017, quanto ad Euro 10.000.000 nell'Esercizio 2018 e quanto ad Euro 10.000.000 nell'Esercizio 2019, di nuove quote del Fondo Immobiliare Provincia di Roma, rientra: a) quanto ad Euro 260.000 nella maggior somma di Euro 40.260.000 di cui al precedente punto; b) quanto ad Euro 29.102.603,83 nella quota di avanzo di amministrazione vincolato al Conto Capitale derivante dalla approvazione del

Rendiconto 2015, approvato con deliberazione del Consiglio metropolitano n. 29 del 23.5.2016 e che viene destinato con il presente atto a tale finalità; c) quanto alla residua somma di Euro 637.396,17 in appositi stanziamenti da appostare in sede di approvazione del Bilancio 2019; resta fermo che in caso di estinzione anticipata del finanziamento residuo gravante sul Fondo rispetto alle singole scadenze di cui al presente punto, le somme ancora non versate per emissione di nuove quote potranno essere utilizzate per il pagamento dell'Iva sul prezzo di compravendita della Sede Unica e/o per le eventuali spese residue eventualmente occorrenti per le operazioni di scioglimento e liquidazione.

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Domenico Maresca

PRESIDENTE
IL VICE SINDACO
F.to Mauro Alessandri



Città metropolitana
di Roma Capitale

Direzione Dipartimento II
"Risorse Strumentali"

Il Direttore Dr. Stefano Carta

A.O.O. Città Metropolitana di Roma Capitale

Ufficio ^{DIR} ~~DIR~~ Anno 2016 Classificazione

Fascicolo..... PAC

N. 72053 Data 18/05/2016

Roma, 19 maggio 2016

Spett.le [redacted]
Gestore "Fondo Immobiliare
Provincia di Roma"

[redacted]
Amministratore Delegato

[redacted]
Resp.le Area Fondi Pubblici

[redacted]
Fund manager

**OGGETTO: Fondo Immobiliare Provincia di Roma – Business Plan Definitivo
del Fondo – Term Sheet pool di banche finanziatrici.**

Egregi Signori,

in esito ai numerosi incontri tenutisi con tutti i componenti del gruppo di lavoro costituito dall'Amministrazione, nell'ambito dei quali è stata discusso la struttura del Business Plan del Fondo immobiliare Provincia di Roma, in data 27.4.2016 codesta Sgr ha trasmesso alla Città metropolitana la nota del 22.4.2016 con cui la banca IMI – nella sua qualità di Banca Agente del contratto di finanziamento sottoscritto in Pool con gli altri istituti finanziatori – ha formalmente comunicato che tutti i finanziatori hanno concluso i rispettivi iter deliberativi, trasmettendo in allegato il "Term Sheet" inviato dalle banche.

Con riferimento a tale documento, in conformità agli indirizzi conclusivi del Vice Sindaco – e fermo restando che la competenza esclusiva in ordine alla approvazione del Business Plan del Fondo, del Term Sheet e della struttura complessiva dell'operazione è radicata in capo al Consiglio Metropolitano, al quale si prevede di sottoporre la relativa

Viale Giorgio Ribotta n. 41 – 00144 Roma
Tel. 06.6766 3622/3677 – Fax 3556 – 3613
risorsestrumentali@cittametropolitanaroma.gov.it
protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it



**Città metropolitana
di Roma Capitale**

Direzione Dipartimento II
"Risorse Strumentali"

Il Direttore Dr. Stefano Carta

proposta di deliberazione entro la fine del corrente mese – occorre rappresentare l'esigenza di introdurre talune precisazioni e/o integrazioni.

Seguendo lo schema della Tabella del Term Sheet, si rappresenta quanto segue:

Titolo della voce	Osservazioni
Sottoscrizione in denaro	Nessuna.
Contratto di compravendita Sede Unica	Nessuna.
Prezzo di compravendita Sede Unica	<p>1) La clausola che prevede che "in ogni caso ... il prezzo di Compravendita Sede Unica non potrà essere inferiore ad Euro 168.000.000", sia pur comprensibile nella sottostante esigenza di tutela, risulta contra legem, non essendo possibile derogare alla normativa di carattere imperativo richiamata nel medesimo paragrafo. Il prezzo della compravendita non potrà quindi essere superiore al valore che sarà dichiarato congruo dall'Agenzia del Demanio.</p> <p>2) Nel paragrafo finale della presente voce, ove vengono disciplinate le modalità di pagamento del prezzo ed, in particolare, ove si prevede che il prezzo dovrà essere corrisposto entro il 30.11.2020 da parte dell'Acquirente della Sede Unica, "<i>inderogabilmente per cassa per una porzione pari all'importo da destinarsi a rimborso del finanziamento</i>", si ritiene opportuno specificare che detta clausola opera subordinatamente al rispetto, da parte della SGR, degli obblighi di destinare all'abbattimento del debito residuo tutti i proventi delle vendite degli immobili, così come specificato nelle successive ulteriori voci del Term Sheet, ed in particolare quelle denominate "Piano di rimborso", "Rimborso anticipato", "ALA".</p>
Acquirente Sede Unica	Nessuna.
Contratto di Locazione Villa Pamphili	In relazione al primo paragrafo della presente voce, inerente l'oggetto del contratto e le relative parti contraenti, occorre specificare che si tratta del contratto di locazione dell'Immobile sito in Via di Villa Pamphili 84-100, da stipularsi tra il Fondo Immobiliare Provincia di Roma, nella sua qualità di proprietario, e Roma

Viale Giorgio Ribotta n. 41 – 00144 Roma
Tel. 06.6766 3622/3677 – Fax 3556 – 3613
risorsestrumentali@cittametropolitanaroma.gov.it
protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it



**Città metropolitana
di Roma Capitale**

Direzione Dipartimento II
"Risorse Strumentali"

Il Direttore Dr. Stefano Carta

	<p>Capitale (o altro Ente pubblico), in qualità di conduttore, con il possibile intervento della Città metropolitana, al solo fine di formalizzare ed evidenziare il sottostante accordo tra le due Amministrazioni, finalizzato ad una proficua sinergia e collaborazione istituzionale tra soggetti pubblici, senza assunzione, da parte della Città metropolitana di alcuna obbligazione.</p> <p>Resta fermo l'impegno della Città metropolitana, attraverso i propri uffici, ad intervenire alla stipula del contratto di locazione nei termini sopra indicati ed allo svolgimento di ogni ulteriore occorrente propedeutica attività istruttoria, ovviamente previa approvazione da parte del Consiglio metropolitano della deliberazione di approvazione del nuovo Business Plan del Fondo e del Term Sheet.</p> <p>La Città Metropolitana non può, viceversa, garantire la sottoscrizione del contratto da parte di Roma Capitale entro un termine specifico, come sarà meglio rappresentato nella successiva Voce "Condizioni sospensive all'efficacia dell'Atto Modificativo al contratto di finanziamento".</p> <p>Nessuna specifica osservazione in merito alle principali clausole del contratto di locazione, contenute nei punti romanino da i) a v), salvo specificare al punto iii) che l'opzione deve intendersi a favore di Roma Capitale o eventualmente altro Ente pubblico, ed al punto iv) che l'importo complessivo degli importi dei lavori di rifunzionamento dell'Immobile non possono essere superiori all'importo massimo stimato dai tecnici della SGR, a valle dell'istruttoria congiunta all'uopo svolta, di Euro 2.200.000=.</p>
<p>Data di firma dell'Atto Modificativo</p>	<p>In considerazione dei tempi occorrenti per acquisire l'approvazione del Business Plan e dell'Accordo dal Consiglio metropolitano, dai competenti organi deliberativi delle banche finanziatrici, oltre che ovviamente della SGR, si ritiene opportuno specificare che la data stimata del 31 maggio 2016 per la firma dell'Atto Modificativo, non deve intendersi come</p>

Viale Giorgio Ribotta n. 41 - 00144 Roma
Tel. 06.6766 3622/3677 - Fax 3556 - 3613
risorsestrumentali@cittametropolitanaroma.gov.it
protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it



**Città metropolitana
di Roma Capitale**

Direzione Dipartimento II
"Risorse Strumentali"

Il Direttore Dr. Stefano Carta

	vincolante ma indicativa.
Condizioni sospensive alla stipula dell'Atto modificativo al contratto di finanziamento	Nessuna.
Condizioni sospensive all'efficacia dell'Atto Modificativo al contratto di finanziamento	<p>1) In relazione al punto (i), nel quale si prevede come condizione di efficacia dell'Atto modificativo, la stipula e l'efficacia del contratto di compravendita della Sede Unica, si osserva quanto segue.</p> <p>Come noto il contratto di compravendita della Sede Unica potrà essere sottoscritto solo dopo aver acquisito, in applicazione della normativa di carattere imperativo sopra richiamata, il parere di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio.</p> <p>Come già rappresentato alla SGR, la richiesta di congruità sul prezzo di acquisto è già stata presentata, ma l'Agenzia del Demanio ha formalmente chiesto degli ulteriori approfondimenti di carattere tecnico-estimativo, in relazione ai quali sono in corso, con il supporto della SGR e dell'esperto indipendente incaricato della stima, le necessarie verifiche, valutazioni ed analisi, finalizzate alla integrazione della documentazione presentata, così come richiesto.</p> <p>Non è allo stato possibile determinare il termine entro il quale l'Agenzia del Demanio potrà emettere il proprio parere di congruità e, quindi, nell'attuale previsione di Term Sheet, non sarebbe possibile definire, a cascata: 1) né il momento in cui il contratto di compravendita della Sede Unica potrà essere sottoscritto, 2) né, conseguentemente, il momento in cui l'Atto modificativo diverrà efficace, 3) né, infine, il momento in cui potranno essere effettivamente erogati alle banche finanziatrici i 30 milioni di Euro previsti dal punto (i) della successiva Voce "Piano di Rimborso" del Term Sheet.</p> <p>Tale incertezza risulta pregiudizievole per gli interessi di tutte le parti.</p> <p>Si suggerisce quindi di modificare il punto in esame come segue: "(i) stipula ed efficacia del contratto</p>

Viale Giorgio Ribotta n. 41 - 00144 Roma
Tel. 06.6766 3622/3677 - Fax 3556 - 3613
risorsestrumentali@cittametropolitanaroma.gov.it
protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it



Città metropolitana
di Roma Capitale

Direzione Dipartimento II
"Risorse Strumentali"

Il Direttore Dr. Stefano Carta

preliminare di compravendita della Sede Unica, con impegno alla sottoscrizione del contratto definitivo entro il 31.12.2016, e consegna di copia dello stesso".

2) In relazione al punto (v), nel quale si prevede come condizione di efficacia dell'Atto modificativo, (a) la stipula ed efficacia del contratto di locazione Villa Pamphili e consegna di copia dello stesso, ovvero (b) consegna di copia della delibera di indirizzo adottata dal Commissario straordinario vincolante per gli uffici di Roma Capitale, relativa al perfezionamento del contratto di locazione Villa Pamphili entro il 31 luglio 2016, si ritiene opportuno ripercorrere preliminarmente l'iter e le attività istruttorie svolte dalle due amministrazioni, anche con il supporto della SGR, richiamando i principali atti formali adottati.

Come noto la Giunta Capitolina nella Seduta del 27.10.2015 ha approvato una specifica memoria con la quale ha dato indirizzo ai competenti Uffici di Roma Capitale, di avviare le attività istruttorie finalizzate, nell'ambito di un progetto di collaborazione istituzionale con la Città metropolitana, al trasferimento del Municipio XII e di ulteriori uffici comunali, presso la sede di Villa Pamphili, in sostituzione di vecchie locazioni scadute, al fine di conseguire diversi vantaggi, tra cui un rilevante risparmio di spesa per locazioni passive.

Dopo la decadenza del Sindaco Marino e l'insediamento del Commissario straordinario, è stato costituito, in accordo tra le due Amministrazioni, un tavolo tecnico - che ha operato in stretta collaborazione e con il supporto dello staff tecnico della SGR - che ha verificato l'idoneità dell'Immobile di Villa Pamphili alle esigenze funzionali degli uffici Capitolini, gli interventi di riqualificazione ritenuti necessari da Roma Capitale, la relativa quantificazione, stimata in complessivi 2.200.000 Euro.

Al termine dell'istruttoria congiunta, la Città Metropolitana, con Nota prot. N. 42800/16

Viale Giorgio Ribotta n. 41 - 00144 Roma
Tel. 06.6766 3622/3677 - Fax 3556 - 3613
risorsestrumentali@cittametropolitanaroma.gov.it
protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it



Città metropolitana
di Roma Capitale

Direzione Dipartimento II
"Risorse Strumentali"

Il Direttore Dr. Stefano Carta

dell'11.3.2016 e Nota prot. 47226 del 18.3.2016, ha formalmente comunicato a Roma Capitale la chiusura delle attività istruttorie, ha formalmente trasmesso i due documenti predisposti in accordo e con il supporto con la SGR, vale a dire l'elenco dei lavori di riqualificazione dell'immobile e lo schema di possibile contratto di locazione trilaterale, sollecitando un formale riscontro e specificando, al contempo, che in mancanza, la pubblicazione del Bando per la vendita dell'Immobile non avrebbe potuto essere differita da parte della SGR indicativamente oltre la prima decade del mese di aprile.

Con successiva e separata nota la Città Metropolitana ha altresì richiesto alla SGR di attivarsi per la pubblicazione del bando di vendita, ferma restando la possibilità di perfezionare anche in un momento successivo l'accordo con Roma Capitale, in mancanza di offerte cauzionate per l'acquisto.

Giova precisare che, dopo tale carteggio, il Direttore del Dipartimento Patrimonio di Roma Capitale, con nota prot. 9264 dell'11 aprile 2016, ha comunicato ai competenti organi di direzione politica dell'Ente le conclusioni della propria istruttoria, richiedendo un atto di indirizzo in merito.

Successivamente il Ragioniere generale di Roma Capitale, con propria nota del 15 aprile 2016 prot. n. 39369, ha certificato la sussistenza di "un indubbio vantaggio economico conseguente alla ipotesi di trasferimento riferita in oggetto, in ordine alla quale la Ragioneria esprime senz'altro una valutazione positiva", sottolineando poi l'esigenza di attenzione alle concrete modalità attuative dell'accordo.

Peraltro anche la Presidente del Municipio XII, con propria nota prot. 31925 del 14 aprile 2016 ha ulteriormente sollecitato i competenti organi di Roma Capitale al perfezionamento dell'Accordo.

Ad oggi non è pervenuta alla Città metropolitana alcuna ulteriore comunicazione o formale manifestazione di interesse dell'Amministrazione capitolina alla concreta realizzazione del progetto di cui trattasi ed alla

Viale Giorgio Ribotta n. 41 - 00144 Roma
Tel. 06.6766 3622/3677 - Fax 3556 - 3613
risorsestrumentali@cittametropolitanaroma.gov.it
protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it



Città metropolitana
di Roma Capitale

Direzione Dipartimento II
"Risorse Strumentali"

Il Direttore Dr. Stefano Carta

	<p>conseguente sottoscrizione di un accordo vincolante. Tale situazione risulta, ad avviso della scrivente Amministrazione, imputabile principalmente alla attuale peculiare situazione istituzionale di Roma Capitale, retta da una gestione commissariale fino al 5 giugno p.v. Poiché dopo la tornata elettorale il Sindaco metropolitano tornerà a coincidere con il Sindaco di Roma Capitale, è ragionevole prevedere che ciò possa accelerare una decisione definitiva della questione. Ciò premesso si ritiene comunque inopportuno e non corretto sul piano tecnico subordinare l'efficacia dell'intero Term Sheet e, quindi, del BP del Fondo al fatto di un terzo: la condizione sospensiva in esame, sotto il profilo giuridico risulta di dubbia validità, posto che sottopone l'efficacia del nuovo Business Plan del Fondo e, quindi, la sua piena funzionalità, ad un diritto potestativo di un soggetto terzo, di cui la Città metropolitana non può rispondere. Tale assunzione non corrisponde agli interessi di nessuna delle parti, certamente non dell'Amministrazione ma neanche delle banche e della SGR.</p> <p>Si propone pertanto di rimodulare il Term Sheet non considerando come condizione di efficacia dell'Atto modificativo del Finanziamento, la sottoscrizione del contratto di locazione di Villa Pamphili o l'adozione di un formale e vincolante atto di indirizzo al riguardo.</p>
Piano di rimborso	<p>Dopo il romanino (i) e prima del romanino (ii) si ritiene opportuno inserire la seguente specificazione: "Salvo anticipata estinzione del debito:". Fermo il resto.</p>
Rimborso anticipato	<p>Al punto A, romanino (iii) va eliminato il ";" dopo le parole "tra (a) i Proventi Netti di Vendita". Inoltre, dopo le parole "fermo restando in ogni caso il pagamento dei <i>breakage costs</i> nel caso in cui il rimborso anticipato al finanziamento avvenga ad una data diversa da una Data di Pagamento", si ritiene opportuno inserire la seguente specificazione: ", fatta eccezione per i rimborsi superiori a 5.000.000 di Euro".</p>

Viale Giorgio Ribotta n. 41 - 00144 Roma
Tel. 06.6766 3622/3677 - Fax 3556 - 3613
risorsestrumentali@cittametropolitanaroma.gov.it
protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it



**Città metropolitana
di Roma Capitale**

Direzione Dipartimento II
"Risorse Strumentali"

Il Direttore Dr. Stefano Carta

ALA	Nessuna.
Abrogazione della definizione di importo di rimborso minimo	Nessuna.
Euribor	Nessuna.
Nuova lettera di strategia di Hedging	Si ravvisa l'opportunità di specificare che il contenuto di detta lettera sarà sottoposto al Comitato Consultivo del Fondo prima della sua approvazione.
Contratti di garanzia	Nessuna.
Data di scadenza del finanziamento	Nessuna.
Impegni	La clausola di cui al romanino (ii) va raccordata con quanto previsto nei precedenti punti e voci in cui è stato trattato il contratto di locazione di Villa Pamphili. In ogni caso la data del 31.12.2016 non risulta coerente con la previsione di un periodo di free rent di 6 mesi con la decorrenza ipotizzata del 31 luglio (peraltro da modificare come precedentemente accennato).
Eventi di recesso	In relazione al romanino (iii) si richiama quanto precedentemente osservato nella voce "Condizioni sospensive all'efficacia dell'Atto Modificativo al contratto di finanziamento". Pertanto la clausola va espunta, stante la sua già ricordata non correttezza e non rispondenza all'interesse di tutte le parti.
Margine	Nessuna.
Commissione di agenzia	La clausola deve intendersi ferme ed impregiudicate le ragioni azionate in giudizio dall'Ente nei confronti della SGR.
Conti correnti	Nessuna.
Obblighi Finanziari	Nessuna.
Differimento parziale del pagamento del compenso alla Sgr	Nessuna.
Varie	Si chiedono chiarimenti in merito al rinvio alla disciplina FATCA.
Costi e spese	Si chiede di specificare il tetto di spesa di cui all'ultimo periodo della voce.
Legge applicabile e Foro competente	Nessuna.

Viale Giorgio Ribotta n. 41 - 00144 Roma
Tel. 06.6766 3622/3677 - Fax 3556 - 3613
risorsestrumentali@cittametropolitanaroma.gov.it
protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it



Città metropolitana
di Roma Capitale

Direzione Dipartimento II
"Risorse Strumentali"

Il Direttore Dr. Stefano Carta

In considerazione della rilevanza dei temi e dell'urgenza di provvedere, si rimane in attesa di un formale urgente cenno riscontro.

Si allega copia dei seguenti documenti:

- Copia della memoria della Giunta Capitolina del 27.10.2015;
- Copia della Nota della Città Metropolitana prot. N. 42800/16 dell'11.3.2016 e relativi allegato (Elenco lavori Villa Pamphili e schema contratto di locazione trilaterale);
- Copia della Nota della Città Metropolitana prot. 47226 del 18.3.2016;
- Copia della Nota della Città Metropolitana prot. N. 37 del 18.4.2016;
- Nota del Direttore del Dipartimento Patrimonio di Roma Capitale prot. N. 9264 dell'11 aprile 2016;
- Nota del Ragioniere Generale di Roma Capitale prot. N. 39369 del 15 aprile 2016;
- Nota del Presidente del Municipio XII prot. N. 31925 del 14 aprile 2016;
- Copia della Nota della Città Metropolitana prot. N. 37 del 18.4.2016.

Distinti saluti.

Il Direttore del Dipartimento

Dr. Stefano Carta

VISTO:

Il Ragioniere Generale
Dr. Mario Iacovacci

Il Segretario Generale
Dr. Domenico Maresca

Viale Giorgio Ribotta n. 41 - 00144 Roma
Tel. 06.6766 3622/3677 - Fax 3556 - 3613
risorsestrumentali@cittametropolitanaroma.gov.it
protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it



**Città metropolitana
di Roma Capitale**

Direzione Dipartimento II
"Risorse Strumentali"

Il Direttore Dr. Stefano Carta

A.O.O. Città Metropolitana di Roma Capitale

Ufficio *DTT D2* Anno 2016 Classificazione *PAC*

Fascicolo.....

N. *14055* Data *23/05/16*

Roma, 23 maggio 2016

Spett.le

**Gestore "Fondo Immobiliare
Provincia di Roma"**

c.a.

Amministratore Delegato

Resp.le Area Fondi Pubblici

Fund manager

**OGGETTO: Fondo Immobiliare Provincia di Roma – Business Plan Definitivo
del Fondo – Term Sheet pool di banche finanziatrici.**

Con riferimento alla vostra nota di venerdì 20 maggio 2016 n. prot. MI/2016/1295 ed ai chiarimenti richiesti in merito ai tempi di approvazione delle deliberazioni degli organi dell'Ente, sui tempi di assoluzione del versamento per annullamento di quote in relazione al preliminare o al rogito definitivo per l'acquisto dell'immobile adibito a sede unica, al limite riferito al parere dell'Agenzia del Demanio per il prezzo di acquisto della sede unica e alla condizione apposta al term sheet in merito alla locazione dell'immobile di Via di Villa Pamphili, si rimette nuovamente il quadro delle osservazioni aggiornato e semplificato, data la ristrettezza dei tempi, in relazione ai chiarimenti richiesti.

Titolo della voce	Osservazioni
Sottoscrizione in denaro	Nessuna.
Contratto di	Nessuna.

Viale Giorgio Ribotta n. 41 – 00144 Roma
Tel. 06.6766 3622/3677 – Fax 3556 – 3613
risorsestrumentali@cittametropolitanaroma.gov.it
protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it



Città metropolitana
di Roma Capitale

Direzione Dipartimento II
"Risorse Strumentali"

Il Direttore Dr. Stefano Carta

compravendita Sede Unica	
Prezzo di compravendita Sede Unica	<p>1) La clausola che prevede che "in ogni caso ... il prezzo di Compravendita Sede Unica non potrà essere inferiore ad Euro 168.000.000", prudenzialmente dovrebbe essere integrata con la previsione che in ogni caso nell'ipotesi che per l'Ente sia vincolante un valore inferiore di stima, a tutela del rispetto delle condizioni di finanziamento rimane fermo l'impegno dell'Ente previsto nella deliberazione consiliare n.46 del 23 dicembre 2016 di assumere l'onere di estinzione del debito residuo a fine vita del Fondo.</p> <p>2) Nel paragrafo finale della presente voce, ove vengono disciplinate le modalità di pagamento del prezzo ed, in particolare, ove si prevede che il prezzo dovrà essere corrisposto entro il 30.11.2020 da parte dell'Acquirente della Sede Unica, <i>"inderogabilmente per cassa per una porzione pari all'importo da destinarsi a rimborso del finanziamento"</i>, si ritiene opportuno precisare, onde specificare nel modo più chiaro possibile agli organi deliberativi dell'Ente ogni aspetto dell'operazione, che detta clausola opera subordinatamente al rispetto, da parte della SGR, degli obblighi di destinare all'abbattimento del debito residuo tutti i proventi delle vendite degli immobili, così come specificato nelle successive ulteriori voci del Term Sheet, ed in particolare quelle denominate "Piano di rimborso", "Rimborso anticipato", "ALA".</p>
Acquirente Sede Unica	Nessuna.
Contratto di Locazione Villa Pamphili	In relazione al primo paragrafo della presente voce, inerente l'oggetto del contratto e le relative parti contraenti, occorre specificare che si tratta del contratto di locazione dell'Immobile sito in Via di Villa Pamphili 84-100, da stipularsi tra il Fondo Immobiliare Provincia di Roma, nella sua qualità di proprietario, e Roma Capitale (o altro Ente pubblico), in qualità di conduttore, con il possibile intervento della Città metropolitana, al solo fine di formalizzare ed evidenziare il sottostante accordo tra le due Amministrazioni, finalizzato ad una

Viale Giorgio Ribotta n. 41 - 00144 Roma
Tel. 06.6766 3622/3677 - Fax 3556 - 3613
risorsestrumentali@citametropolitanaroma.gov.it
protocollo@pec.citametropolitanaroma.gov.it



**Città metropolitana
di Roma Capitale**

**Direzione Dipartimento II
"Risorse Strumentali"**

Il Direttore Dr. Stefano Carta

	<p>proficua sinergia e collaborazione istituzionale tra soggetti pubblici, senza assunzione, da parte della Città metropolitana di alcuna obbligazione.</p> <p>Resta fermo l'impegno della Città metropolitana, attraverso i propri uffici, ad intervenire alla stipula del contratto di locazione nei termini sopra indicati ed allo svolgimento di ogni ulteriore occorrente propedeutica attività istruttoria, ovviamente previa approvazione da parte del Consiglio metropolitano della deliberazione di approvazione del nuovo Business Plan del Fondo e del Term Sheet per la quale sta per essere emanata la convocazione del Consiglio Metropolitano in una data che, nell'ambito degli impegni istituzionali e dei tempi tecnici di preavviso di legge, si ritiene di poter ragionevolmente indicare nel 31 maggio 2016.</p> <p>La Città Metropolitana non può, ovviamente, garantire la sottoscrizione del contratto da parte di Roma Capitale entro un termine specifico, come sarà meglio rappresentato nella successiva Voce "Condizioni sospensive all'efficacia dell'Atto Modificativo al contratto di finanziamento".</p> <p>Nessuna specifica osservazione in merito alle principali clausole del contratto di locazione, contenute nei punti romanino da i) a v), salvo specificare al punto iii) che l'opzione deve intendersi a favore di Roma Capitale o eventualmente altro Ente pubblico, ed al punto iv) che l'importo complessivo degli importi dei lavori di rifunzionamento dell'Immobile non possono essere superiori all'importo massimo stimato dai tecnici della SGR, a valle dell'istruttoria congiunta all'uopo svolta, di Euro 2.200.000. oltre I.V.A (somma così determinata in esito agli ultimi approfondimenti istruttori.).</p>
<p>Data di firma dell'Atto Modificativo</p>	<p>In considerazione dei tempi occorrenti per acquisire l'approvazione del Business Plan e dell'Accordo dal Consiglio metropolitano, dai competenti organi deliberativi delle banche finanziatrici, oltre che ovviamente della SGR, si ritiene sia opportuno indicare, ancora per specificare nel modo più chiaro</p>



Viale Giorgio Ribotta n. 41 - 00144 Roma
Tel. 06.6766 3622/3677 - Fax 3556 - 3613
risorsestrumentali@cittametropolitanaroma.gov.it
protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it



**Città metropolitana
di Roma Capitale**

Direzione Dipartimento II
"Risorse Strumentali"

Il Direttore Dr. Stefano Carta

	possibile agli organi deliberativi dell'Ente ogni aspetto dell'operazione e tenuto conto dei coincidenti tempi indicati per la deliberazione dell'Ente, che la data stimata del 31 maggio 2016 per la firma dell'Atto Modificativo, non deve intendersi come vincolante ma indicativa.
Condizioni sospensive alla stipula dell'Atto modificativo al contratto di finanziamento	Nessuna.
Condizioni sospensive all'efficacia dell'Atto Modificativo al contratto di finanziamento	<p>1) In relazione al punto (i), nel quale si prevede come condizione di efficacia dell'Atto modificativo, la stipula e l'efficacia del contratto di compravendita della Sede Unica, si osserva quanto segue.</p> <p>Come noto il contratto di compravendita della Sede Unica potrà essere sottoscritto solo dopo aver acquisito, in applicazione della normativa di carattere imperativo sopra richiamata, il parere di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio.</p> <p>Come già rappresentato alla SGR, la richiesta di congruità sul prezzo di acquisto è già stata presentata, ma l'Agenzia del Demanio ha formalmente chiesto degli ulteriori approfondimenti di carattere tecnico-estimativo, in relazione ai quali sono in corso, con il supporto della SGR e dell'esperto indipendente incaricato della stima, le necessarie verifiche, valutazioni ed analisi, finalizzate alla integrazione della documentazione presentata, così come richiesto.</p> <p>Non è allo stato possibile determinare il termine entro il quale l'Agenzia del Demanio potrà emettere il proprio parere di congruità e, quindi, nell'attuale previsione di Term Sheet, non sarebbe possibile definire, a cascata: 1) né il momento in cui il contratto di compravendita della Sede Unica potrà essere sottoscritto, 2) né, conseguentemente, il momento in cui l'Atto modificativo diverrà efficace, 3) né, infine, il momento in cui potranno essere effettivamente erogati alle banche finanziatrici i 30 milioni di Euro previsti dal punto (i) della successiva Voce "Piano di Rimborso" del Term</p>

Viale Giorgio Ribotta n. 41 - 00144 Roma
Tel. 06.6766 3622/3677 - Fax 3556 - 3613
risorsestrumentali@cittametropolitanaroma.gov.it
protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it



Città metropolitana
di Roma Capitale

Direzione Dipartimento II
"Risorse Strumentali"

Il Direttore Dr. Stefano Carta

Sheet.

Tale incertezza risulta pregiudizievole per gli interessi di tutte le parti.

Si ritiene quindi, con riferimento alla richiesta di specificazione di tempi certi per il previsto versamento di 40 milioni per annullamento quote, di modificare il punto in esame come segue: "(i) stipula ed efficacia del contratto preliminare di compravendita della Sede Unica entro il 31 luglio 2016 con impegno alla sottoscrizione del contratto definitivo entro il 31.12.2016 e consegna di copia del preliminare, fatta salva rispetto al rogito definitivo l'anticipata estinzione del residuo debito per finanziamento; impegno al previsto versamento della somma di 40 milioni di euro per emissione nuove quote entro il medesimo termine del 30 giugno 2016;"

2) In relazione al punto (v), nel quale si prevede come condizione di efficacia dell'Atto modificativo, (a) la stipula ed efficacia del contratto di locazione Villa Pamphili e consegna di copia dello stesso, ovvero (b) consegna di copia della delibera di indirizzo adottata dal Commissario straordinario vincolante per gli uffici di Roma Capitale, relativa al perfezionamento del contratto di locazione Villa Pamphili entro il 31 luglio 2016, si ritiene opportuno ripercorrere preliminarmente l'iter e le attività istruttorie svolte dalle due amministrazioni, anche con il supporto della SGR, richiamando i principali atti formali adottati.

Come noto la Giunta Capitolina nella Seduta del 27.10.2015 ha approvato una specifica memoria con la quale ha dato indirizzo ai competenti Uffici di Roma Capitale, di avviare le attività istruttorie finalizzate, nell'ambito di un progetto di collaborazione istituzionale con la Città metropolitana, al trasferimento del Municipio XII e di ulteriori uffici comunali, presso la sede di Villa Pamphili, in sostituzione di vecchie locazioni scadute, al fine di conseguire diversi vantaggi,

Viale Giorgio Ribotta n. 41 - 00144 Roma
Tel. 06.6766 3622/3677 - Fax 3556 - 3613
risorsestrumentali@cittametropolitanaroma.gov.it
protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it



Città metropolitana
di Roma Capitale

Direzione Dipartimento II
"Risorse Strumentali"

Il Direttore Dr. Stefano Carta

tra cui un rilevante risparmio di spesa per locazioni passive.

Dopo la decadenza del Sindaco Marino e l'insediamento del Commissario straordinario, è stato costituito, in accordo tra le due Amministrazioni, un tavolo tecnico - che ha operato in stretta collaborazione e con il supporto dello staff tecnico della SGR - che ha verificato l'idoneità dell'Immobile di Villa Pamphili alle esigenze funzionali degli uffici Capitolini, gli interventi di riqualificazione ritenuti necessari da Roma Capitale, la relativa quantificazione, stimata in complessivi 2.200.000 Euro.

Al termine dell'istruttoria congiunta, la Città Metropolitana, con Nota prot. N. 42800/16 dell'11.3.2016 e Nota prot. 47226 del 18.3.2016, ha formalmente comunicato a Roma Capitale la chiusura delle attività istruttorie, ha formalmente trasmesso i due documenti predisposti in accordo e con il supporto con la SGR, vale a dire l'elenco dei lavori di riqualificazione dell'immobile e lo schema di possibile contratto di locazione trilaterale, sollecitando un formale riscontro e specificando, al contempo, che in mancanza, la pubblicazione del Bando per la vendita dell'Immobile non avrebbe potuto essere differita da parte della SGR indicativamente oltre la prima decade del mese di aprile.

Con successiva e separata nota la Città Metropolitana ha altresì richiesto alla SGR di attivarsi per la pubblicazione del bando di vendita, ferma restando la possibilità di perfezionare anche in un momento successivo l'accordo con Roma Capitale, in mancanza di offerte cauzionate per l'acquisto.

Giova precisare che, dopo tale carteggio, il Direttore del Dipartimento Patrimonio di Roma Capitale, con nota prot. 9264 dell'11 aprile 2016, ha comunicato ai competenti organi di direzione politica dell'Ente le conclusioni della propria istruttoria, richiedendo un atto di indirizzo in merito.

Successivamente il Ragioniere generale di Roma Capitale, con propria nota del 15 aprile 2016 prot. n.

Viale Giorgio Ribotta n. 41 - 00144 Roma
Tel. 06.6766 3622/3677 - Fax 3556 - 3613
risorsestrumentali@cittametropolitanaroma.gov.it
protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it



Città metropolitana
di Roma Capitale

Direzione Dipartimento II
"Risorse Strumentali"

Il Direttore Dr. Stefano Carta

	<p>39369, ha certificato la sussistenza di "un indubbio vantaggio economico conseguente alla ipotesi di trasferimento riferita in oggetto, in ordine alla quale la Ragioneria esprime senz'altro una valutazione positiva", sottolineando poi l'esigenza di attenzione alle concrete modalità attuative dell'accordo.</p> <p>Peraltro anche la Presidente del Municipio XII, con propria nota prot. 31925 del 14 aprile 2016 ha ulteriormente sollecitato i competenti organi di Roma Capitale al perfezionamento dell'Accordo.</p> <p>Ad oggi non è pervenuta alla Città metropolitana alcuna ulteriore comunicazione o formale manifestazione di interesse dell'Amministrazione capitolina alla concreta realizzazione del progetto di cui trattasi ed alla conseguente sottoscrizione di un accordo vincolante.</p> <p>Tale situazione risulta, ad avviso della scrivente Amministrazione, imputabile principalmente alla attuale peculiare situazione istituzionale di Roma Capitale, retta da una gestione commissariale fino al 5 giugno p.v.</p> <p>Poiché dopo la tornata elettorale il Sindaco metropolitano tornerà a coincidere con il Sindaco di Roma Capitale, è ragionevole prevedere che ciò possa accelerare una decisione definitiva della questione.</p> <p>Si suggerisce pertanto di rimodulare il Term Sheet non considerando come condizione di efficacia dell'Atto modificativo del Finanziamento, la sottoscrizione del contratto di locazione o l'adozione di un formale e vincolante atto di indirizzo al riguardo entro il 31 luglio 2016 mantenendo ferma invece la prospettiva della locazione senza termini tassativi o condizioni di efficacia.</p>
Piano di rimborso	<p>Dopo il romanino (i) e prima del romanino (ii) si ritiene opportuno inserire la seguente specificazione:</p> <p>"Salvo anticipata estinzione del debito:". Fermo il resto.</p>
Rimborso anticipato	<p>Al punto A, romanino (iii) va eliminato il ";" dopo le parole "tra (a) i Proventi Netti di Vendita".</p> <p>Inoltre, dopo le parole "fermo restando in ogni caso il pagamento dei <i>breakage costs</i> nel caso in cui il rimborso</p>

Viale Giorgio Ribotta n. 41 - 00144 Roma
Tel. 06.6766 3622/3677 - Fax 3556 - 3613
risorsestrumentali@cittametropolitanaroma.gov.it
protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it



**Città metropolitana
di Roma Capitale**

Direzione Dipartimento II
"Risorse Strumentali"

Il Direttore Dr. Stefano Carta

	anticipato al finanziamento avvenga ad una data diversa da una Data di Pagamento", si ritiene opportuno inserire la seguente specificazione: ", fatta eccezione per i rimborsi superiori a 5.000.000 di Euro".
ALA	Nessuna.
Abrogazione della definizione di importo di rimborso minimo	Nessuna.
Euribor	Nessuna.
Nuova lettera di strategia di Hedging	Si ravvisa l'opportunità di specificare che il contenuto di detta lettera sarà sottoposto al Comitato Consultivo del Fondo prima della sua approvazione.
Contratti di garanzia	Nessuna.
Data di scadenza del finanziamento	Nessuna.
Impegni	La clausola di cui al romanino (ii) va raccordata con quanto previsto nei precedenti punti e voci in cui è stato trattato il contratto di locazione di Villa Pamphili. In ogni caso la data del 31.12.2016 non risulta coerente con la previsione di un periodo di free rent di 6 mesi con la decorrenza ipotizzata del 31 luglio (peraltro da modificare come precedentemente accennato).
Eventi di recesso	In relazione al romanino (iii) si richiama quanto precedentemente osservato nella voce "Condizioni sospensive all'efficacia dell'Atto Modificativo al contratto di finanziamento". Pertanto la clausola va espunta non costituendo la prospettata locazione in relazione alle future acquisizioni di impegni di Roma Capitale o altri enti pubblici una possibile condizione di efficacia ma un impegno ad agire da parte dell'Ente e della SGR.
Margine	Nessuna.
Commissione di agenzia	La clausola deve intendersi ferma ed impregiudicate le ragioni azionate in giudizio dall'Ente nei confronti della SGR.
Conti correnti	Nessuna.
Obblighi Finanziari	Nessuna.
Differimento parziale del pagamento del compenso alla Sgr	Nessuna.
Varie	Si chiedono chiarimenti in merito al rinvio alla disciplina

Viale Giorgio Ribotta n. 41 - 00144 Roma
Tel. 06.6766 3622/3677 - Fax 3556 - 3613
risorsedimentali@cittametropolitanaroma.gov.it
protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it



**Città metropolitana
di Roma Capitale**

Direzione Dipartimento II
"Risorse Strumentali"

Il Direttore Dr. Stefano Carta

	FATCA.
Costi e spese	Si chiede di specificare il tetto di spesa di cui all'ultimo periodo della voce.
Legge applicabile e Foro competente	Nessuna.

Distinti saluti.

Il Direttore del Dipartimento

Dr. Stefano Carta

VISTO:

Il Ragioniere Generale

Dr. Mario Jacobacci

Il Segretario Generale

Dr. Domenico Maresca

Viale Giorgio Ribotta n. 41 - 00144 Roma
Tel. 06.6766 3622/3677 - Fax 3556 - 3613
risorsestrumentali@cittametropolitanaroma.gov.it
protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it



Città metropolitana
di Roma Capitale

Direzione Dipartimento II
"Risorse Strumentali"

Il Direttore Dr. Stefano Carta

Roma, 24 maggio 2016

A.O.O. Città Metropolitana di Roma Capitale
Ufficio DR2DM Anno 2016 Classificazione PAC
Fascicolo 13
N. 24620/16 Data 24/5/2016

Spett.le [redacted]
Gestore "Fondo Immobiliare
Provincia di Roma"

[redacted]
Amministratore Delegato

[redacted]
Resp.le Area Fondi Pubblici

[redacted]
Fund manager

**OGGETTO: Fondo Immobiliare Provincia di Roma – Business Plan Definitivo
del Fondo – Term Sheet pool di banche finanziatrici. Chiarimenti**

Con riferimento alla vostra nota di venerdì 20 maggio 2016 n. prot. MI/2016/1295 e facendo seguito alla nota della scrivente del 23 maggio 2016 n. prot. 74055, al fine di una più completa rappresentazione dei chiarimenti quanto alla voce " Condizioni sospensive all'efficacia dell'Atto Modificativo al contratto di finanziamento" si precisa quanto segue.

Al punto 1) della predetta voce , sesto capoverso , ove si chiede di sostituire la condizione di efficacia del term sheet e si precisa la data del versamento della somma di 40 milioni , si indica la data del preliminare di acquisto nel 31 luglio 2016 nei seguenti termini :*" omissis.....: "(i) stipula ed efficacia del contratto preliminare di compravendita della Sede Unica entro il 31 luglio 2016 con impegno alla sottoscrizione del contratto definitivo entro il 31.12.2016 e consegna di copia del preliminare, fatta salva rispetto al rogito definitivo l'anticipata estinzione del residuo debito per finanziamento;*"

Viale Giorgio Ribotta n. 41 - 00144 Roma
Tel. 06.6766 3622/3677 - Fax 3556 - 3613
risorsestrumentali@cittametropolitanaroma.gov.it
protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it

In proposito, ferma restando l'indicazione della data del 30 giugno 2016 per il versamento della somma di 40 milioni di euro per emissione nuove quote, si deve evidenziare che la data del 31 luglio prevista per la stipula del preliminare va intesa come meramente indicativa e non necessaria atteso che l'Ente intende riservarsi una soluzione di acquisto con reperimento di fondi ed estinzione del debito residuo del Fondo, in relazione a canali di finanziamento pubblico.

In tal senso quindi la clausola deve essere precisata come segue:

"(i) a) stipula ed efficacia del contratto preliminare di compravendita della Sede Unica entro la data indicativa del 31 luglio 2016 con impegno alla sottoscrizione del contratto definitivo entro il 31.12.2016 e consegna di copia del preliminare, fatta salva rispetto al rogito definitivo l'anticipata estinzione del residuo debito per finanziamento;

in alternativa b) delibera del Consiglio Metropolitano con impegno a perfezionare l'acquisto della sede unica entro il 31 dicembre 2016 e consegna di copia della delibera,

c) in ogni caso impegno al previsto versamento della somma di 40 milioni di euro per emissione nuove quote entro il termine del 30 giugno 2016;"

Ad ulteriore specificazione delle condizioni generali dell'accordo, onde evitare dubbi interpretativi si ritiene opportuno evidenziare che l'assetto complessivo dell'operazione prevede l'uso a titolo gratuito della sede unica da parte dell'Ente fino al rogito, come si evince anche dal business plan del Fondo.

Distinti saluti.

VISTO
Il Ragioniere Generale
Dr. Mario Jacobucci

Il Segretario Generale
Dr. Domenico Maresca

Il Direttore del Dipartimento
Dr. Stefano Carta

Viale Giorgio Ribotta n. 41 - 00144 Roma
Tel. 06.6766 3622/3677 - Fax 3556 - 3613
risorsestrumentali@cittametropolitanaroma.gov.it
protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it



Città metropolitana
di Roma Capitale

Direzione Dipartimento II
"Risorse Strumentali"
Il Direttore Dr. Stefano Carta

A.O.O. Città Metropolitana di Roma Capitale
Ufficio DIP. 2 DIR Anno 2016 Classificazione PAC
Fascicolo 3
N. 80988/6 Data 07/06/2016

Roma, 7 giugno 2016

Spett.le [redacted]
Gestore "Fondo Immobiliare
Provincia di Roma"

c.a. [redacted]
Amministratore Delegato

[redacted]
Resp.le Area Fondi Pubblici

[redacted]
Fund manager

**OGGETTO: Fondo Immobiliare Provincia di Roma – Business Plan Definitivo
del Fondo – Term Sheet pool di banche finanziatrici. Chiarimenti**

Egregi Signori,

si riscontrano, con la presente, sia la Vs. nota pari oggetto prot. MI/2016/1359 del 27.5.2016 a firma dell'Amministratore delegato, anticipata a mezzo comunicazione di posta elettronica, sia la Vs. mail in pari data, inviatoci dal Fund Manager, Ing. Simone di Gennaro, con cui è stata inoltrata la comunicazione di posta elettronica inviata a codesta SGR da Banca IMI, in qualità di Banca agente del pool di banche finanziatrici, inerente la medesima tematica di cui all'oggetto.

Con riferimento alla nota dell'Amministratore delegato prot. MI/2016/1359 corre l'obbligo di precisare che l'Amministrazione è – e rimane – titolare, fino allo scioglimento del Fondo, del diritto di opzione di acquisto dell'Immobile destinato a Sede Unica, alle condizioni puntualmente indicate nel relativo contratto stipulato in data 27.12.2012.

L'Amministrazione è quindi titolare di una opzione "call" e non di un obbligo temporalmente determinato all'acquisto del bene, fermo restando che l'acquisto

Viale Giorgio Ribotta n. 41 - 00144 Roma
Tel. 06.6766 3622/3677 - Fax 3556 - 3613
risorsestrumentali@cittametropolitanaroma.gov.it
protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it



**Città metropolitana
di Roma Capitale**

Direzione Dipartimento II
"Risorse Strumentali"

Il Direttore Dr. Stefano Carta

dell'Immobile costituisce lo scopo finale del Fondo Immobiliare del Fondo Provincia di Roma e che l'Amministrazione ha l'interesse al suo perfezionamento.

Il Consiglio Metropolitano, con propria deliberazione n. 46/2015 ha già approvato l'acquisto dell'Immobile alle condizioni indicate nello scenario di Business Plan predisposto da codesta SGR, denominato B5.

Come noto, detto scenario non ha potuto trovare realizzazione non per fatto imputabile all'Amministrazione, ma per il fatto che detto scenario di Business Plan non è stato approvato dalle banche finanziatrici, che hanno ritenuto necessario un suo rafforzamento.

Il nuovo scenario di Business Plan è stato quindi formalmente inviato con la nota del 27.4.2016, unitamente al Term Sheet delle banche finanziatrici, contenente vincoli e limitazioni condizionanti l'efficacia dell'intera operazione, non accettabili dalla Città metropolitana, come puntualmente evidenziato nel successivo carteggio intercorso con codesta SGR.

Ne consegue che il differimento dell'acquisto della Sede dal primo trimestre 2016 ad un momento successivo, comunque definito, non può essere imputato ad una responsabilità della Città Metropolitana.

Con riferimento alla ulteriore esigenza da Voi rappresentata, inerente la *"indifferibile necessità di formalizzare il contratto di locazione della Sede Unica, impregiudicato quanto oggetto di contenzioso innanzi il Tribunale di Roma"*, corre l'obbligo di ribadire la totale disponibilità dell'Amministrazione ad adempiere agli obblighi giuridicamente assunti, ivi compresa la stipula del contratto di locazione, ma con la doverosa precisazione che, a tal fine, non si può prescindere dal contenzioso in essere tra le parti che, come noto, verte anche sulla decorrenza del triennio di comodato d'uso gratuito dell'Immobile e, quindi, sul termine di decorrenza della locazione.

In mancanza di provvedimento dell'Autorità giudiziaria l'Amministrazione ha l'obbligo di attenersi ai provvedimenti amministrativi già adottati in merito e, pertanto, non sarebbe possibile nell'immediato addivenire alla formalizzazione del nuovo contratto di locazione, la cui stipula potrà avvenire prima del mese di ottobre 2017 e previa acquisizione del prescritto parere dell'Agenzia del Demanio sulla congruità del canone a tale data.

Con riferimento invece alla seconda comunicazione da Voi inviata, con cui è stata trasmessa la mail di Banca IMI in cui si indicano i 7 punti qualificanti indicati dalle banche finanziatrici come condizioni necessarie per la rinegoziazione dell'operazione e per la sua efficacia, nel prendere atto positivamente della sostanziale adesione a quanto rappresentato dalla scrivente Amministrazione nel carteggio intercorso sul draft di Term Sheet, si osserva quanto segue in relazione ai ciascuno dei 7 punti in esame:

Viale Giorgio Ribotta n. 41 - 00144 Roma
Tel. 06.6766 3622/3677 - Fax 3556 - 3613
risorsestrumentali@cittametropolitanaroma.gov.it
protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it



**Città metropolitana
di Roma Capitale**

Direzione Dipartimento II
"Risorse Strumentali"

Il Direttore Dr. Stefano Carta

Punti qualificanti indicati dal Pool di banche finanziatrici	Osservazioni della Città Metropolitana di Roma
<p>1 - Stipula del contratto preliminare di compravendita della Sede Unica come condizione sospensiva all'efficacia dell'atto di modifica del finanziamento;</p>	<p>Nell'ambito complessivo dell'operazione, si ritiene non essenziale la stipula di un preliminare, atteso che la delibera del Consiglio metropolitano, che confermi l'impegno all'acquisto della Sede Unica entro il 31.12.2016 ed approvi il Business Plan definitivo e le ulteriori condizioni del Term Sheet, contenga ogni garanzia necessaria e sufficiente.</p> <p>La stipula del contratto preliminare non può costituire quindi elemento vincolante per l'Ente e la previsione della sua sottoscrizione deve essere considerata meramente eventuale.</p> <p>L'efficacia dell'Atto modificativo potrà pertanto rimanere subordinata, alternativamente, alla sottoscrizione del contratto preliminare o, in alternativa, alla approvazione da parte del Consiglio metropolitano della delibera che autorizza e dispone l'acquisto dell'immobile entro il termine del 31.12.2016.</p>
<p>2- Stipula del contratto definitivo di compravendita della sede unica entro il 31/12/2016. Il mancato rispetto di tale impegno sarà un Evento di Default;</p>	<p>Si osserva preliminarmente, sul piano formale, che il mancato rispetto - nell'ambito dell'Atto modificativo del contratto di finanziamento - della condizione relativa alla stipula del contratto di compravendita entro il 31.12.2016, potrà costituire evento di recesso dal finanziamento e non necessariamente evento di default del Fondo, sempre che a tale data non sia intervenuto il rimborso integrale del debito residuo.</p> <p>Sotto il profilo sostanziale, con riferimento alle principali clausole e pattuizioni del contratto di compravendita della Sede</p>

Viale Giorgio Ribotta n. 41 - 00144 Roma
Tel. 06.6766 3622/3677 - Fax 3556 - 3613
risorsestrumentali@cittametropolitanaroma.gov.it
protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it



Città metropolitana
di Roma Capitale

Direzione Dipartimento II
"Risorse Strumentali"

Il Direttore Dr. Stefano Carta

Unica, il cui testo dovrà essere sottoposto al parere preventivo dell'Avvocatura dell'Ente, ad ulteriore integrazione e specificazione di quanto già rappresentato nelle precedenti comunicazioni dell'Ente inerenti l'oggetto (ed in particolare il Term Sheet della banche), tenuto conto altresì delle indicazioni degli organi di direzione politica, si rappresenta quanto segue.

Per quanto riguarda le modalità di pagamento del prezzo della compravendita della Sede Unica, si comunica che – così come previsto nella proposta di deliberazione che sarà sottoposta alla approvazione del Consiglio metropolitano – si rende necessario prevedere modalità di erogazione differenziate, a seconda degli scenari che si potranno verificare.

Più precisamente, in ossequio agli attuali vincoli di bilancio e di finanza pubblica, occorre prevedere che il pagamento del prezzo potrà essere interamente differito ed erogato, gradatamente, secondo le seguenti modalità e tempistiche:

A) la prima soluzione contemplata dall'Amministrazione riguarda l'autorizzazione alla vendita in unico blocco, entro il 31.12.2016, di tutti gli immobili conferiti al Fondo Immobiliare Provincia di Roma ed attualmente in vendita (vale a dire tutti gli immobili conferiti tranne Villa Pamphili), al valore determinato dall'esperto indipendente ridotto del 10%, da porre a base d'asta al rialzo.

L'immobile di Villa Pamphili in prima battuta sarà collocato sul mercato al prezzo determinato dall'esperto indipendente, senza riduzione, in

Viale Giorgio Ribotta n. 41 – 00144 Roma
Tel. 06.6766 3622/3677 – Fax 3556 – 3613
risorsestrumentali@cittametropolitanaroma.gov.it
protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it



Città metropolitana
di Roma Capitale

Direzione Dipartimento II
"Risorse Strumentali"

Il Direttore Dr. Stefano Carta

considerazione sia delle trattative in corso con Roma Capitale che delle manifestazioni di interesse all'acquisto del compendio immobiliare che codesta SGR ha comunicato di aver recentemente ricevuto.

In caso di esito positivo della vendita degli immobili e conseguente estinzione del debito residuo del Fondo entro il 31.12.2016, l'intero prezzo della Sede Unica sarà regolato mediante annullamento di quote allo scioglimento del Fondo;

in caso di mancato rimborso integrale del finanziamento, entro il 31.12.2016, si procederà in via graduata come appresso specificato.

B) qualora per l'Ente fosse possibile accendere, entro il 31.12.2016, con la Cassa Depositi e Prestiti o con altro Istituto di credito, un autonomo finanziamento per l'acquisto dell'Immobile, al rogito sarà corrisposta in denaro la quota di prezzo corrispondente al fabbisogno finanziario occorrente per l'estinzione del finanziamento residuo del Fondo (al netto cioè dei rimborsi parziali medio tempore intervenuti per effetto delle vendite realizzate), compresi tutti gli oneri e spese accessori;

il saldo del prezzo della compravendita sarà regolato allo scioglimento del Fondo, mediante annullamento quote;

C) in via ulteriormente graduata, qualora per l'Ente fosse possibile accendere, dopo il 31.12.2016 ed entro il 30.11.2020, un autonomo finanziamento per l'acquisto dell'Immobile, alla accensione del nuovo finanziamento sarà corrisposta in denaro la

Viale Giorgio Ribotta n. 41 - 00144 Roma
Tel. 06.6766 3622/3677 - Fax 3556 - 3613
risorsestrumentali@ciitametropolitanaroma.gov.it
protocollo@pec.ciitametropolitanaroma.gov.it



Città metropolitana
di Roma Capitale

Direzione Dipartimento II
"Risorse Strumentali"

Il Direttore Dr. Stefano Carta

quota di prezzo corrispondente al fabbisogno finanziario occorrente per l'estinzione del finanziamento residuo del Fondo (al netto cioè dei rimborsi parziali medio tempore intervenuti per effetto delle vendite realizzate), compresi tutti gli oneri e spese accessori;

il saldo del prezzo di compravendita sarà regolato allo scioglimento del Fondo, mediante annullamento quote;

D) in via ulteriormente gradata, qualora in esito agli scenari di cui alle precedenti lettere A, B e C, nella annualità 2020 residuasse ancora un debito residuo (al netto cioè dei rimborsi parziali medio tempore intervenuti per effetto delle vendite realizzate) il pagamento del prezzo sarà interamente differito e corrisposto dall'Ente a fine vita Fondo mediante annullamento quote, con le seguenti doverose precisazioni e vincoli per la SGR nella gestione del Fondo.

Più precisamente nella deliberazione che sarà sottoposta all'approvazione del Consiglio metropolitano saranno espressamente previsti, al fine di assicurare, da parte del Fondo, il tempestivo rimborso dell'eventuale debito residuo, inderogabilmente per cassa, entro la scadenza del 30/11/2020, i seguenti obblighi e vincoli di gestione per la SGR, aventi carattere di essenzialità della prestazione:

1) la SGR avrà l'obbligo di attivare con congruo anticipo idonee procedure finalizzate alla accensione di un nuovo finanziamento con altri finanziatori, da ricercare anche sul mercato internazionale, alle nuove condizioni che saranno

Viale Giorgio Ribotta n. 41 - 00144 Roma
Tel. 06.6766 3622/3677 - Fax 3556 - 3613
risorsestrumentali@cittametropolitanaroma.gov.it
protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it



Città metropolitana
di Roma Capitale

Direzione Dipartimento II
"Risorse Strumentali"

Il Direttore Dr. Stefano Carta

	<p>praticabili per il perfezionamento dell'operazione, onde assicurare il tempestivo ed integrale rimborso del debito residuo, da parte del Fondo, nei confronti degli attuali finanziatori entro il 30.11.2020, dando la massima rilevanza all'utilizzo dei beni patrimoniali residui conferiti;</p> <p>2) la SGR avrà altresì l'obbligo di attivare, con congruo anticipo rispetto alla scadenza del termine ultimo per il rimborso del debito del 30.11.2020, idonee procedure alternative per la vendita sul mercato degli eventuali immobili residui, anche in blocco ed a valori ribassati rispetto alle valutazioni semestrali dell'esperto indipendente, al fine di assicurare il conseguimento dell'obiettivo primario del rimborso integrale e tempestivo del finanziamento residuo acceso con gli attuali finanziatori, da parte del Fondo;</p> <p>* * *</p> <p>Resta in ogni caso salva la facoltà per l'Amministrazione di introdurre nel corso della durata residua del Fondo, ulteriori elementi migliorativi, compatibilmente con i nuovi scenari e vincoli di finanza pubblica, al fine di assicurare il conseguimento degli obiettivi gestionali del Fondo nel pieno e tempestivo rispetto delle obbligazioni assunte nei confronti del pool di banche finanziatrici.</p>
3- Versamento di €40 mln alla stipula dell'atto modificativo e impegno a sottoscrivere e liberare per cassa quote del Fondo per complessivi ulteriori € 30 mln nei tempi e nelle modalità già discussi e	<p>Resta fermo che l'iniezione di liquidità di 40 milioni di Euro da parte della Città metropolitana, il rimborso di 30 milioni di debito, nonché la stipula e l'efficacia dell'Atto modificativo del finanziamento,</p>

Viale Giorgio Ribotta n. 41 - 00144 Roma
Tel. 06.6766 3622/3677 - Fax 3556 - 3613
risorsestrumentali@cittametropolitanaroma.gov.it
protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it



Città metropolitana
di Roma Capitale

Direzione Dipartimento II
"Risorse Strumentali"

Il Direttore Dr. Stefano Carta

concordati;	dovranno avvenire auspicabilmente e preferibilmente, per gli interessi dell'Ente, entro il 30.6.2016.
4- Evidenza della manifestazione di interesse non vincolante da parte di investitori interessati all'acquisto dell'Immobile di Villa Pamphili per un valore non inferiore a € 42.282.000 di gradimento delle banche, come condizione sospensiva all'efficacia dell'atto di modifica del finanziamento;	Con riferimento a tale condizione si prende atto della mail inviata in data 31.5.2016 dal Fund Manager del Fondo, Ing. Simone di Gennaro, in cui si dà comunicazione del fatto che <i>"sono pervenute due manifestazioni di interesse non vincolanti per l'acquisto di Villa Pamphili"</i> . La Città metropolitana non può fornire al riguardo alcuna ulteriore indicazione o specificazione a quanto già rappresentato nelle precedenti comunicazioni inerenti l'oggetto, cui si rinvia, ferma restando la valutazione esclusiva della SGR in ordine alla idoneità delle manifestazioni di interesse ricevute rispetto a quanto richiesto dalle banche finanziatrici.
5- Pagamento dei breakage costs in caso di rimborso anticipato in una data che non coincida con una data di pagamento indipendentemente dall'ammontare rimborsato;	Il pagamento potrà rimanere nei limiti previsti dall'attuale contratto di finanziamento.
6- Consegna di business plan e term sheet aggiornati con markup ufficiale della SGR;	Nessuna.
7- Conferma della delibera dell'ente entro il 06/06/2016.	A seguito della ulteriore interlocuzione resasi necessaria in relazione al contenuto del Term Sheet, il previsto termine del 31.5.2016 per sottoporre al Consiglio la deliberazione di approvazione del Business Plan e del Term Sheet, è stato necessariamente differito, per le precedenti ed attuali integrazioni, e quindi, secondo le attuali previsioni di calendario delle sedute dell'organo, al 15.6.2016. Si provvederà comunque a comunicare

Viale Giorgio Ribotta n. 41 - 00144 Roma
Tel. 06.6766 3622/3677 - Fax 3556 - 3613
risorsestrumentali@cittametropolitanaroma.gov.it
protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it



Città metropolitana
di Roma Capitale

Direzione Dipartimento II
"Risorse Strumentali"

Il Direttore Dr. Stefano Carta

tempestivamente l'intervenuta formale
convocazione del Consiglio.

Cordiali saluti

Il Direttore del Dipartimento

Dr. Stefano Carta

VISTO:

Il Ragioniere Generale

Dr. Mario Iacobucci

Il Segretario Generale

Dr. Domenico Maresca