



## Consiglio Città metropolitana di Roma Capitale

(Estratto del verbale della seduta pubblica del 23 dicembre 2015)

L'anno 2015, il giorno mercoledì 23 del mese di dicembre nella sede della Città metropolitana, in seduta pubblica, ha avuto inizio alle ore 15,10 il Consiglio convocato per le ore 14,30.

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. 21 Consiglieri – assenti n. 3 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. 46

**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.

## OMISSIS

[Illustra la proposta di deliberazione il Vice Sindaco della Città metropolitana di Roma Capitale Mauro Alessandri.

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

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

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

**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.

### IL CONSIGLIO METROPOLITANO

VISTO il decreto n. 160 del 21.12.2015 con il quale il Vice Sindaco Metropolitano ha approvato la <<Proposta da sottoporre all’approvazione del consiglio metropolitano - 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>>;

#### 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’allocazione 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:

	<b>IMMOBILE</b>	<b>VALORE DI STIMA E BASE D'ASTA</b>
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 rogabilità 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:

Indirizzo (Roma)	Più Probabile Valore di Mercato	Valore di Massimo Realizzo (Base d'Asta per il Fondo)	Stato Occupazionale
Via di Villa Pamphili 84-100 – Intero comprensorio utilizzato come sede di Uffici della Provincia	€ 45.530.708,08	€ 55.660.191,71	Occupato dalla Provincia e ad essa locato al rogito
Via delle Tre Cannelle 1b – Intero compendio (compresa autorimessa con CPI per 30 automezzi) attualmente utilizzato come sede di Uffici della Provincia	€ 34.363.470,98	€ 36.387.234,62	Occupato dalla Provincia e ad essa locato al rogito.

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)	€ 26.602.700,29	€ 26.602.700,29	Locati i due appartamenti al 5° piano. Liberi gli altri quattro appartamenti ai piani 3° e 4°
Piazza San Lorenzo in Lucina 6 – Porzione locata come sede del Comando provinciale dei Carabinieri	€ 26.725.133,14	€ 27.309.685,43	Locato
Piazza San Lorenzo in Lucina – Retronegozio intercluso con accesso dai civici 17 e 18 (locato)	€ 415.859,22	€ 415.859,22	Locato
Via Musa 10 – Intero compendio – Libero	€ 7.131.144,95	€ 8.052.690,42	Libero
Via Luisa di Savoia 14 – Intero compendio – Utilizzato attualmente come scuola – Da liberare per il 1° settembre 2012	€ 15.752.712,66	€ 16.131.837,84	Libero al rogito
Via Cavour 266 – Appartamento e cantina pertinenziale	€ 1.663.499,23	€ 1.663.499,23	Libero al rogito
Piazza del Popolo 6-11 – Porzione locata come sede del Comando regionale dei Carabinieri	€ 44.843.169,35	€ 53.350.934,07	Locato
Piazza del Popolo 11A – Locale commerciale (Bar) - Locato	€ 2.243.130,85	€ 2.243.130,85	Locato
Piazza del Popolo 11E – Locale commerciale (Libreria) - Locato	€ 474.493,21	€ 474.493,21	Locato
Piazza Belli 11 – Intero compendio attualmente utilizzato come sede di Uffici della Provincia	€ 8.800.000,00	€ 8.800.000,00	Libero al rogito
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 consequenziale 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:

<b>INDIRIZZO IN ROMA</b>	<b>Valore di apporto</b>
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
<b>TOTALE PORTAFOGLIO</b>	<b>€ 260.257.958,00</b>

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
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 al completamento del cielo terra)	€ 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., di 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:

- o 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;
- o 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- Dedito 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/funzionalizzazione/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 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;

**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 acquisto 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 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.

Quindi, il Presidente, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., considerata l'urgenza di provvedere, pone ai voti l'immediata eseguibilità del provvedimento approvato.

Procedutosi alla votazione elettronica, il Presidente dichiara che l'immediata eseguibilità è approvata con il seguente esito di votazione: presenti 19 (è entrato Ascani – è uscito Giordani) – votanti 17 - favorevoli 14 – contrari 3 – astenuti 2 (Cacciotti, Volpi).

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Domenico Maresca

PRESIDENTE  
IL VICE SINDACO  
F.to Mauro Alessandri



Città metropolitana  
di Roma Capitale

---

**ALLEGATO AL DELIBERAZIONE C.M. N. 46 DEL 23.12.2015  
CHE SI COMPONE DI N. 19 PAGG. INCLUSA LA PRESENTE**

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.

## BNP PARIBAS REIM SGR

Aggiornamento al 30/06/2015 del valore di mercato del patrimonio immobiliare in  
proprietà al fondo "Provincia di Roma"



[www.patrigest.it](http://www.patrigest.it)

**PATRIGEST**

Consiglio di Amministrazione



Aggiornamento al 30/06/2015 del Valore di Mercato del patrimonio  
immobiliare in proprietà al fondo "Provincia di Roma"

**PATRIGEST**  
PROPERTY VALUATION

## Indice

<b>EXECUTIVE SUMMARY .....</b>	<b>3</b>
<b>RELAZIONE DI STIMA .....</b>	<b>6</b>
Destinatari e Scopo della Valutazione.....	7
Conformità agli Standard Valutativi .....	7
Dati e Materiale Utilizzato.....	8
Assunzioni e Limitazioni .....	9
Riservatezza dei dati.....	11
Composizione del Portafoglio Immobiliare .....	12
Metodologia Estimativa Utilizzata .....	13
Market Value .....	14
Nota Finale .....	15
<b>ALLEGATI .....</b>	<b>16</b>
Allegato 1 - Metodologie Estimative Utilizzate e Variabili Finanziarie	
Allegato 2 - Andamento del Mercato Immobiliare	
Allegato 3 - Schede Descrittive dei Singoli Asset	
Allegato 4 - Incarico	







Aggiornamento al 30/06/2015 del Valore di Mercato del patrimonio immobiliare in proprietà al fondo "Provincia di Roma"

**PATRIGEST**

## ***EXECUTIVE SUMMARY***



Aggiornamento al 30/06/2015 del Valore di Mercato del patrimonio immobiliare in proprietà al fondo "Provincia di Roma"

**PATRIGEST**  
ANALISI E VALUTAZIONE

## EXECUTIVE SUMMARY

Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da immobili localizzati nella città di Roma. La tabella seguente mostra nel dettaglio la distribuzione dei compendi e delle superfici lorde.

### Perimetro di

### Valutazione

Comune	Indirizzo	Superficie Lorde mq
Roma	Via di Villa Pamphili 84-100 Porzione A	7.807
Roma	Via di Villa Pamphili 84-100 Porzione B	9.342
Roma	Via delle Tre Cannelle	5.942
Roma	Via dei Prefetti (porzione 1)	1.923
Roma	Via dei Prefetti (porzione 2)	2.824
Roma	Via Antonio Musa	1.335
Roma	Via Luisa di Savoia	4.334
Roma	Via Cavour	297
Roma	Piazza del Popolo	16
Roma	Via Trionfale, 8891	62
Roma	Via Trionfale, 8891	79,67
Roma	Via Trionfale, 8891	88
Roma	Via Trionfale, 8891	75,09
Roma	Via Trionfale, 8891	62
Roma	Via Trionfale, 8891	80
Roma	Via Di Mattei, 60	63
Roma	Via Appia Nuova 660	81
Roma	Via Ribotta ,15 (Eurosky)	69.550

### Stato Locativo

Il portafoglio immobiliare, alla data di valutazione, risulta in parte locato a soggetti terzi, in parte alla Provincia di Roma ed in parte risulta essere *vacant*.



## Aggiornamento al 30/06/2015 del Valore di Mercato del patrimonio immobiliare in proprietà al fondo "Provincia di Roma"

**PATRIGEST**  
PROPERTY & VALUATION

### Metodologia

#### Valutativa

#### Utilizzata

Per la valutazione degli immobili è stato utilizzato il metodo finanziario reddituale, il metodo della trasformazione e il metodo sintetico-comparativo ai valori di mercato in funzione dello stato attuale e delle potenzialità di valorizzazione future, il metodo della capitalizzazione diretta.

### Data di Redazione

#### del Presente

#### Documento

Il presente report è stato redatto in data **07 Luglio 2015**

### Data di

#### Valutazione

La presente valutazione si riferisce alla data del **30 Giugno 2015**

### Market Value

#### (MV)

Il più probabile valore di mercato del portafoglio asset by asset e consolidato è, arrotondato, pari a

**€ 353.076.000,00**

**(€ trecentocinquantatremilionisettantaseimila/00)**



Aggiornamento al 30/06/2015 del Valore di Mercato del patrimonio immobiliare in proprietà al fondo "Provincia di Roma"

**PATRIGEST**  
VALUATION & CONSULTING

## ***RELAZIONE DI STIMA***



**RICS**

The mark of  
excellence in  
professional  
surveying



## RELAZIONE DI STIMA

### *Destinatari e Scopo della Valutazione*

Patrigest S.p.A., società del Gruppo Gabetti Property Solutions S.p.A. specializzata in studi di fattibilità e valutazioni di portafogli immobiliari, ha ricevuto l'incarico di elaborare una valutazione di mercato dei beni immobiliari in proprietà al "Fondo Immobiliare - Provincia di Roma", promosso e gestito dalla società BNP PARIBAS REIM SGR p.A.

### *Conformità agli Standard Valutativi*

La metodologia valutativa ed il formato adottato sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale, sia con quanto prescritto dalle Autorità competenti in merito ai criteri di valutazione di Fondi Immobiliari (es: Regolamento della Banca d'Italia).

In particolare ci si riferisce alle "Guidance Notes" dettate dall'International Valuation Standards Committee per quanto concerne i valori di stima, il procedimento per determinarli ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione di stima.

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia si fa riferimento alle seguenti prescrizioni:

- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" (Maggio 2011) per quanto concerne l'elaborazione e la redazione della stima del valore prudenziale;
- Testo Unico della Finanza (Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58) e i relativi regolamenti attuativi;
- Articolo 65 del Regolamento Intermediari, in sintesi richiede che il Consiglio acquisisca una conoscenza adeguata dei beni in cui sarà investito il patrimonio del Fondo e di assumere decisioni di investimento coerentemente con il processo decisionale adottato;



## Aggiornamento al 30/06/2015 del Valore di Mercato del patrimonio immobiliare in proprietà al fondo "Provincia di Roma"

**PATRIGEST**  
ALBO SERVIZI S.p.A.

- Comunicazione Congiunta di Banca d'Italia e Consob del 29 luglio 2010 recante le "Linee applicative di carattere generale in materia di processo di valutazione dei beni immobili dei fondi comuni di investimento";
- I Principi e Linee Guida concernenti "Il rapporto tra le SGR e gli esperti indipendenti nell'attività di valutazione dei beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari" diffuse da Assogestioni con circolare del 27 maggio 2010 (prot. n. 58/10/C) ("Linee Guida di Assogestioni").
- Possesso dei requisiti di cui all'articolo 16, commi 7, 8 e 9 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 5 marzo 2015, n. 30.
- Provvedimento Banca d'Italia del 14 aprile 2005 e modificato dal Provvedimento dell'8 maggio 2012 e successive integrazioni dell'8 Maggio 2013 con particolare riferimento alle disposizioni sui criteri di valutazione di cui al Titolo V, Capitolo IV, Sezione II e delle linee guida di Assogestioni e Consob.

### **Dati e Materiale Utilizzato**

Il documento di valutazione del patrimonio immobiliare si fonda su:

#### **1. Dati e documenti relativi al patrimonio immobiliare desunti dalla *Due Diligence* Tecnica effettuata dalla società Abaco Servizi S.r.l.:**

- Le tabelle riepilogative delle superfici (consistenze) dei fabbricati e delle relative destinazioni d'uso livello per livello Aree esterne e cortilizie di pertinenza;
- Planimetrie del complesso immobiliare, sia delle porzioni edificate, sia delle aree cortilizie pertinenziali e comunque di tutte le aree di proprietà;
- Inquadramento catastale con riferimento a Foglio, Mappale o Particella su cui insiste la proprietà evidenziata in mappa e classe del cespite.

#### **2. Sopralluoghi:** effettuati da personale tecnico di Patrigest S.p.A in data 05 e 22 Giugno 2015, al fine di acquisire le informazioni necessarie per la valutazione del portafoglio immobiliare, con particolare attenzione ai seguenti aspetti:



## Aggiornamento al 30/06/2015 del Valore di Mercato del patrimonio immobiliare in proprietà al fondo "Provincia di Roma"

**PATRIGEST**  
Valore di Mercato del Patrimonio Immobiliare

- La qualità del mercato territoriale di riferimento;
- La qualità del tessuto edilizio circostante e le tipologie d'uso prevalenti;
- Il grado di conservazione e vetustà dell'Immobile.

**3. Sull'analisi del mercato immobiliare** con focus sulle principali città italiane (contesto urbano-edilizio e destinazioni d'uso prevalenti, richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare, canoni di locazione, tassi di rendimento dei cespiti locati, tassi d'assorbimento del prodotto).

**4. Sui dati elaborati ed organizzati in modo sistematico, processati con il metodo di stima ritenuto il più idoneo** per l'elaborazione del più probabile valore di mercato del portafoglio immobiliare.

### **Assunzioni e Limitazioni**

Nell'elaborazione delle valutazioni sono stati assunti alcuni presupposti ed alcune limitazioni che qui di seguito elenchiamo:

- Il portafoglio immobiliare è stato considerato nell'attuale situazione locativa comunicata dalla proprietà, e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- Le superfici alle quali applicare i valori unitari (€/mq) e canoni unitari (€/mq/anno) sono state fornite dalla committenza. Per il computo del valore dell'intero patrimonio immobiliare, in relazione alle specifiche attività funzionali in essi esercitate, il criterio di prudenza ha indotto Patrigest S.p.A. ad applicare, laddove necessario, una superficie "virtuale-commerciale" che tiene conto di tutte le superfici disponibili ridotte (per ambienti e destinazione d'uso) con opportuni coefficienti di apprezzamento o deprezzamento in uso nel mercato immobiliare locale;



**Aggiornamento al 30/06/2015 del Valore di Mercato del patrimonio immobiliare in proprietà al fondo "Provincia di Roma"**



- Il grado di manutenzione e conservazione degli immobili oggetto di valutazione, è stato dedotto dalla combinazione dei dati forniti dalla committenza e dell'esperienza dei tecnici incaricati di effettuare il sopralluogo;
- Non sono state, infine, ricercate e verificate da Patrigest S.p.A. eventuali problematiche ambientali.







### ***Riservatezza dei dati***

Le valutazioni, gli studi, i giudizi e tutto quanto contenuto nel presente Report sono strettamente confidenziali, riservati e redatti ad esclusivo beneficio della Committente.

La consegna e/o la visione del presente Report da parte di terzi non potrà avvenire se non previa autorizzazione scritta di Patrigest S.p.A. E' in ogni caso inteso che la consegna e/o la visione di copia del Report da parte di terzi avverrà sotto l'esclusiva responsabilità della Committente, la quale dichiara di essere pienamente edotta, e di accettare, che Patrigest S.p.A. non assume alcuna responsabilità nei confronti di predetti terzi in relazione alla esibizione, alla divulgazione e al contenuto del Report medesimo.

Ricevendo il presente Report la Committente esonera Patrigest S.p.A. nonché i suoi dipendenti, collaboratori e consulenti da ogni e qualsiasi responsabilità, danno, costo, onere o spesa nei quali la Committente possa incorrere e/o debba sopportare e/o causare in relazione alla esibizione e/o divulgazione del Report a terzi, e si impegna a tenere Patrigest S.p.A. nonché i suoi dipendenti, collaboratori e consulenti, manlevati e indenni da qualsiasi pregiudizio o danno dovesse in tal senso derivare loro.



## Aggiornamento al 30/06/2015 del Valore di Mercato del patrimonio immobiliare in proprietà al fondo "Provincia di Roma"

**PATRIGEST**  
ASSET MANAGEMENT

### Composizione del Portafoglio Immobiliare

Il Portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da immobili a destinazione d'uso terziaria (in prevalenza uffici pubblici) e residenziale dislocati all'interno del Comune di Roma. La tabella seguente mostra i compendi che compongono il portafoglio oggetto di valutazione:

Comune	Indirizzo	Valore d'uso	Superficie Lorda mq
Roma	Via di Villa Pamphili 84-100 Porzione A	Trasformazione in Hotel	7.807
Roma	Via di Villa Pamphili 84-100 Porzione B	Trasformazione in Residence	9.342
Roma	Via delle Tre Cannelle	Trasformazione in residenziale	5.942
Roma	Via dei Prefetti (porzione 1)	Commerciale/residenziale/uffici	1.923
Roma	Via dei Prefetti (porzione 2)	Commerciale/residenziale/uffici	2.824
Roma	Via Antonio Musa	Trasformazione in residenziale	1.335
Roma	Via Luisa di Savoia	Scuola / uffici pubblici	4.334
Roma	Via Cavour	Residenziale	297
Roma	Piazza del Popolo	Edicola	16
Roma	Via Trionfale, 8891	Residenziale	62
Roma	Via Trionfale, 8891	Residenziale	79,67
Roma	Via Trionfale, 8891	Residenziale	88
Roma	Via Trionfale, 8891	Residenziale	75,09
Roma	Via Trionfale, 8891	Residenziale	62
Roma	Via Trionfale, 8891	Residenziale	80
Roma	Via Di Mattei, 60	Residenziale	63
Roma	Via Appia Nuova 660	Residenziale	81
Roma	Via Ribotta ,15 (Eurosky)	Uffici	69.550



Aggiornamento al 30/06/2015 del Valore di Mercato del patrimonio immobiliare in proprietà al fondo "Provincia di Roma"

**TRIGEST**  
ASSET MANAGEMENT

### Metodologia Estimativa Utilizzata

La seguente tabella mostra nel dettaglio per ciascun cespite il metodo valutativo utilizzato.

Comune	Indirizzo	Metodologia Valutativa
Roma	Via di Villa Pamphili 84-100 Porzione A	Finanziario Reddittuale
Roma	Via di Villa Pamphili 84-100 Porzione B	Finanziario Reddittuale
Roma	Via delle Tre Cannelle	Modello di Trasformazione
Roma	Via dei Prefetti (porzione 1)	Sintetico Comparativo
Roma	Via dei Prefetti (porzione 2)	Mista (Sintetico comparativo - Capitalizzazione diretta)
Roma	Via Antonio Musa	Modello di Trasformazione
Roma	Via Luisa di Savoia	Finanziario Reddittuale
Roma	Via Cavour	Sintetico Comparativo
Roma	Piazza del Popolo	Finanziario Reddittuale
Roma	Via Trionfale, 8891	Sintetico Comparativo
Roma	Via Trionfale, 8891	Sintetico Comparativo
Roma	Via Trionfale, 8891	Sintetico Comparativo
Roma	Via Trionfale, 8891	Sintetico Comparativo
Roma	Via Trionfale, 8891	Sintetico Comparativo
Roma	Via Di Mattei, 60	Sintetico Comparativo
Roma	Via Appia Nuova 660	Sintetico Comparativo
Roma	Via Ribotta, 15 (Eurosky)	Finanziario Reddittuale



## Aggiornamento al 30/06/2015 del Valore di Mercato del patrimonio immobiliare in proprietà al fondo "Provincia di Roma"

**PATRIGEST**  
 ANALISI E VALUTAZIONE

### Market Value

La seguente tabella, suddivisa per località e per metodologia estimativa, riepiloga il **Market Value (MV)** asset-by-asset alla data del **30 Giugno 2015**:

Comune	Indirizzo	Valore al 30/06/2015	
		€	
Roma	Via di Villa Pamphili 84-100 Porzione A	€	23.249.000,00
Roma	Via di Villa Pamphili 84-100 Porzione B	€	19.162.000,00
Roma	Via delle Tre Cannelle	€	34.983.000,00
Roma	Via dei Prefetti (porzione 1)	€	24.709.000,00
Roma	Via dei Prefetti (porzione 2)	€	21.258.000,00
Roma	Via Antonio Musa	€	7.739.000,00
Roma	Via Luisa di Savoia	€	13.405.000,00
Roma	Via Cavour	€	1.629.000,00
Roma	Piazza del Popolo	€	256.000,00
Roma	Via Trionfale, 8891	€	210.000,00
Roma	Via Trionfale, 8891	€	326.000,00
Roma	Via Trionfale, 8891	€	288.000,00
Roma	Via Trionfale, 8891	€	247.000,00
Roma	Via Trionfale, 8891	€	244.000,00
Roma	Via Trionfale, 8891	€	280.000,00
Roma	Via Di Mattei, 60	€	256.000,00
Roma	Via Appia Nuova 660	€	375.000,00
Roma	Via Ribotta, 15 (Eurosky)	€	204.460.000,00
<b>TOTALE</b>		<b>€</b>	<b>353.076.000,00</b>

Da quanto precede e dalle elaborazioni economico finanziarie (Allegati), otteniamo il più probabile valore di mercato, che arrotondato è pari a:

**€ 353.076.000,00**

**(€ trecentocinquantatremilionisettantaseimila /00)**



Aggiornamento al 30/06/2015 del Valore di Mercato del patrimonio immobiliare in proprietà al fondo "Provincia di Roma"

**PATRIGEST**  
ADVISORS & VALUATORS

## Nota Finale

La presente relazione è stata predisposta ai sensi del D.M. 5 marzo 2015, n. 30.

Le nostre valutazioni e i nostri studi sono assolutamente confidenziali e riservati e destinati esclusivamente a BNP PARIBAS REIM SGR, ai suoi consulenti e alle banche finanziatrici che, per le rispettive attività, avessero necessità di venirne a conoscenza; le informazioni contenute nella presente relazione di stima sono trasmettibili a terzi, diversi dai predetti soggetti, solo previo consenso scritto di Patrigest S.p.A., fatti salvi gli usi di legge e regolamentari.

Arch. Roberto Busso  
*Amministratore Delegato*

PATRIGEST S.p.A.  
*Roberto Busso*

Antonio Carbone  
*Consigliere di Amministrazione*  
PATRIGEST S.p.A.

Iscritto all'Ordine degli Architetti  
di Genova n. 2477 dal 25/03/1998





Aggiornamento al 30/06/2015 del Valore di Mercato del patrimonio immobiliare in proprietà al fondo "Provincia di Roma"

**PATRIGEST**  
VALORI DI MERCATO

**ALLEGATI**



The mark of  
highest  
professional  
excellence

# PATRIGEST

ADVISORY & VALUATION

**Patrigest S.p.A.**

Via B. Quammat, 40 - 20139 Milano

Tel. +39 02 77 55 680 - Fax +39 02 77 55 702

E-mail [info@patrigest.it](mailto:info@patrigest.it)

[www.patrigest.it](http://www.patrigest.it)



**RICS**

European  
Association  
of  
Real Estate  
Professionals

**PATRIGEST**  
PUBBLICITÀ TRIGEST