



*Collegio dei Revisori*

**VERBALE N° 40 del 26 giugno 2019**

---

**PARERE**

**OGGETTO:** PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DA SOTTOPORRE ALL'APPROVAZIONE DEL CONSIGLIO METROPOLITANO: *“Attuazione delle Deliberazioni del Consiglio metropolitano n. 46/2015 e n. 50/2016. Acquisto dell’immobile sito in Roma Viale Giorgio Ribotta 41/43 - Variazione al bilancio di previsione 2019”*.

**Considerato che**

1. La Città metropolitana di Roma Capitale è quotista unico del Fondo immobiliare Provincia di Roma Fondo comune di investimento alternativo (FIA) italiano immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori professionali, costituito nel 2012, a seguito di una pluralità di deliberazioni adottate dai competenti Organi di governo dell’Ente;
2. in data 23.12.2015 il Consiglio metropolitano ha adottato la Deliberazione n. 46/2015 avente ad oggetto “Linee di indirizzo per la proroga del termine di scadenza delle attività del fondo Immobiliare Provincia di Roma. Acquisto dell’immobile sito in Roma, Via ribotta 41-43, destinato a nuova Sede unica dell’Ente” che qui si richiama integralmente;
3. Il Consiglio Metropolitano, con la successiva Deliberazione n. 50 del 15.06.2016, ha confermato l’autorizzazione all’acquisto dell’intera proprietà dell’immobile di Via Ribotta 41 da parte dell’Ente ed ha autorizzato la sottoscrizione di nuove quote, in denaro, da parte della Città metropolitana per un importo complessivo di Euro 70.000.000, con vincolo di destinazione all’abbattimento del debito da versare al Fondo Immobiliare Provincia di Roma secondo la seguente tempistica:
  - a. Euro 40 milioni nei tempi tecnici occorrenti alla stipula dell’atto modificativo del contratto di finanziamento, auspicabilmente e prioritariamente, per gli interessi dell’Ente, entro il 30.6.2016 (di cui Euro 30 milioni vincolati all’abbattimento del debito residuo del Fondo Immobiliare Provincia di Roma), nonché, salva anticipata estinzione del finanziamento residuo del Fondo:
  - b. Euro 10 milioni entro il 30 giugno 2017;
  - c. Euro 10 milioni entro il 30 giugno 2018;
  - d. Euro 10 milioni entro il 30 giugno 2019.
4. in attuazione delle Deliberazioni del Consiglio Metropolitano n.46/2015 e n. 50/2016 con Determinazione Dirigenziale R.U. 5085 con del 23/12/2016 è stata disposta la sottoscrizione di nuove quote del Fondo per un importo complessivamente pari ad Euro 70 milioni di cui:



- ✓ in data 29/12/2016: n. 1.189 quote del valore unitario di Euro 33.626,160 per un totale per un controvalore di Euro 39.981.504,24 (1<sup>^</sup> trance);
  - ✓ in data 29 giugno 2017: n. 306 quote del valore unitario di Euro 32.599,824 per un controvalore di € 9.975.546,14, (2<sup>^</sup> trance);
  - ✓ in data 10 agosto 2018: n° 363 quote del valore unitario di € 27.408.84 per un controvalore di € 9.975.546,14, (3<sup>^</sup> trance);
5. nelle more del versamento della 4<sup>^</sup> trance 30.6.2019, è intervenuto l'atto di indirizzo della Sindaca Metropolitana (nota prot.86026 del 31.05.2019), dove richiamate le note di Antirion (prot. 43086, prot. 190298 e prot. 190341) sulla situazione finanziaria del fondo e l'atto di costituzione in mora notificato da parte della Procura regionale della Corte dei Conti, con cui si conferiva, al Direttore del Dipartimento II, al Ragioniere Generale ed al Capo dell'Avvocatura l'incarico di "prospettare soluzioni in linea con le (...) "prescrizioni della Procura Regionale della Corte dei Conti" ;
6. la situazione Fondo Immobiliare Provincia di Roma, come evidenziato nel Business Plan trasmesso da Antirion SGR con nota dell'8.2.2019 e per effetto della vendita dell'immobile di Via Luisa di Savoia perfezionata nel mese di marzo 2019, è la seguente:
- Durata residua: meno di 2 anni, scadenza dicembre 2020
  - Dimensione potenziale del Fondo: Minimo € 200 milioni; massimo € 600milioni.
  - Commissioni di Gestione: Pari allo 0,40% p.a. su attività immobiliari al netto del valore della Sede Unica e delle plusvalenze non realizzate.
  - NAV al 31/12/2018: Euro 161 milioni.
  - Valore della Quota al 31/12/2018: Euro 23.092.
  - Importo del debito residuo: € 49.344.590,68.
  - Prossima rata interessi, in scadenza il 30/06/2019: € 858.732,95.
  - Liquidità Fondo aggiornata alla data del 29 maggio 2019

Descrizione	Valore
Conto Ordinario	72.130,75
Conto canoni	5.561.732,59
Conto proventi	
Conto riserva	3.000.000,00
<b>Totale liquidità Fondo Provincia</b>	<b>5.633.863,34</b>
<b>Debiti di gestione</b>	<b>6.660.891,74</b>

7. in data 04.04.2018 l'Assemblea dei Partecipanti del Fondo ha deliberato la sostituzione della precedente SGR (BNP Paribas REIM SGR p.a.) con la società Antirion SGR S.p.a. subentro perfezionatosi in data 13.09.2018 (atto di indirizzo della Sindaca Metroplitana - prot. n. 52282 del 04.04.2017);
8. L'Ente, con Deliberazione n. 325 del 28.10.2014, ha avviato azione legale nei confronti della vecchia SGR, pendente presso il Tribunale Civile di Roma, lamentando, violazione di specifici



vincoli di mandato, conflitto di interessi, acquisto dell'immobile in mancanza dell'agibilità e degli ulteriori requisiti di idoneità (attestato dei Vigili dei Fuoco) requisiti tutti posti a base del bando di gara, nel contratto e nel Regolamento di gestione del Fondo chiedendo un risarcimento danni, quantificato in oltre 40 milioni di euro;

#### Preso atto

- a. del parere preliminare dell'Avvocatura con nota prot. 92689 del 13.6.2019, dove in particolare si riferisce:

(...) “Sul piano delle obbligazioni ed impegni vigenti, la previsione della sottoscrizione di quote del Fondo da parte dell'Ente entro il 30 giugno 2019 nella misura di 10 milioni di euro, risulta secondo quanto riferito dal gestore Fondo, connessa ad evento risolutivo del contratto di finanziamento al Fondo stesso e di decadenza del beneficio della restituzione delle somme finanziate in termini temporali differiti con ogni conseguenza illustrata nelle relazioni del detto soggetto gestore.

(...) Risulta quindi chiaro, nella situazione di partenza di esame della questione, che non ci si trova in una situazione di possibilità di espressione di poteri autoritativi o potestativi ma nell'ambito di uno schema che pone l'Ente nel binomio adempimento/inadempimento ed esposizione a conseguenze dannose;

(...) La soluzione di procedere all'acquisto della sede costituisce nella situazione data, non solo legittima attuazione anticipata del contratto preliminare di acquisto tra l'Ente e il Fondo Provincia n. rep.31 895 del 29.12.2017 che prevede come termine finale per l'acquisto il 31.12.2020, ma superamento del detto binomio adempimento/inadempimento attraverso un esercizio di facoltà che l'Ente si è riservato”.

- b. del parere preliminare della Ragioneria Generale, con nota prot. 92888 del 13.6.2019, laddove compatibilmente con gli spazi finanziari dell'Ente, in una condivisibile logica di prudente ricorso all'indebitamento, esclude le proposte strategiche sottoposte dalla SGR, per approdare opportunamente alla soluzione dell'acquisto frazionato della nuova sede, scadenzando così gli impegni finanziari sugli esercizi 2019 e 2020, soluzione che permette di pervenire comunque all'acquisto della sede unica nella sua interezza, all'Ente di adempiere anticipatamente alle obbligazioni assunte, rimuovendo così il rischio di default del Fondo, patrimonio questo in tutto dell'Ente stesso.

In particolare si ribadisce la compatibilità della opzione richiamata con gli equilibri finanziari dell'Ente, in quanto:

- ✓ per il 2019, l'impegno di € 35.000.000 troverà copertura per € 25.000.000 in un finanziamento di Cassa Depositi e Prestiti o altro Istituto, ciò in relazione alla proposta che sarà ritenuta più vantaggiosa per l'Ente, ed € 10.000.00 con la quota parte di avanzo di amministrazione vincolato già destinata alla sottoscrizione di nuove quote del Fondo, obbligazione assunta con la delibera 50/2016;
- ✓ per il 2020, il fabbisogno finanziario nello scenario peggiore (*worst case*), mancata alienazione di immobili, ammonterebbe ad € 20.000.000, che troverà copertura in un finanziamento di € 20.000.00 di Cassa Depositi e Prestiti o altro Istituto e la differenza



*tra gli acconti versati in denaro ed il prezzo complessivo (valutato congruo dall'Agenzia del Demanio) con pagamento entro la scadenza del Fondo (entro il 31.12.2020) mediante annullamento quote.*

- c. del parere preliminare della Direzione del Dipartimento II "Risorse strumentali" con propria nota prot. 92917 del 13.6.2019, dove si riferisce che *"La soluzione prospettata risponde ai principi di massima cautela e prudenza (come peraltro previsto fin dalla deliberazione n. 50/2016) e presenta diversi vantaggi per l'Ente"*;

ulteriormente considerato

- che la proposta di deliberazione in oggetto crea altresì un vincolo di destinazione al Fondo Immobiliare, sulle somme incassate dal fondo in correlazione alle possibili vendite degli immobili, nonché sui proventi derivanti dal contenzioso in essere, somme che al netto delle spese di funzionamento saranno messe a disposizione dell'Ente e da questo utilizzate alla per la riduzione dell'indebitamento contratto con Cassa Depositi e Prestiti (altro Istituto) per l'acquisto della "Sede Unica",

#### **RITENUTO**

che nella situazione amministrativa, gestionale, finanziaria in cui l'Amministrazione si trova a dover assumere una decisione circa l'assetto dei propri interessi, l'articolata sequenza argomentativa fin qui svolta secondo il sistema logico della ricerca delle varie alternative possibili, in un'ottica non solo di rappresentazione di costi e benefici ma anche del miglior assetto cautelativo in prospettiva temporale della tutela dell'interesse pubblico, possa costituire attuazione dei principi di proporzionalità e ragionevolezza che debbono caratterizzare l'azione amministrativa, quale corollario imprescindibile 34 del principio di buon andamento della P.A. (ex art. 97 Cost);

#### **PRESO ATTO CHE**

- il dirigente/direttore del Servizio "Risorse strumentali" del Dipartimento II Dott. CARTA Stefano, esprime parere favorevole di regolarità tecnica, in analogia a quanto previsto dall'art 49, comma 1, del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii;
- il Ragioniere Generale, esprime parere favorevole di regolarità contabile, in analogia a quanto previsto dall'art 49, comma 1, del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii;
- il direttore Dipartimento, ha apposto il visto di conformità ai programmi ed agli indirizzi generali dell'Amministrazione con riferimento all'attività del Dipartimento (art. 16, comma 3, lett. D, del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi);

#### **richiamato**

- il parere dell'Organo di Revisione al rendiconto 2018 parere del 15/4/2018, laddove al fine della salvaguardia degli equilibri si invitava l'Ente:

(...)



- *“Stante la criticità della situazione economica e finanziaria del Fondo immobiliare Provincia di Roma, ad intraprendere, senza indugio, tutte quelle iniziative volte al riequilibrio della gestione economica e finanziaria del Fondo, provvedendo all’aggiornamento del business plan, e mettendo in campo le necessarie azioni, monitorando costantemente l’andamento della gestione al fine di verificare l’efficacia delle iniziative che si andranno ad intraprendere;*
- *Ad accantonare l’avanzo di amministrazione almeno nell’ammontare degli impegni assunti nei confronti del fondo immobiliare”.*
- La delibera n° 4 del 18.3.2019 “Approvazione definitiva bilancio di previsione finanziario 2019-2021”, “(...) si ritiene necessario, in attuazione del principio della prudenza, procedere all’accantonamento di quota parte dell’avanzo di amministrazione finalizzato alla copertura di eventuali oneri derivanti dalle obbligazioni scaturenti dai rapporti tra l’Ente e il fondo immobiliare e che, l’eventuale stanziamento delle risorse richieste sarà effettuato tramite specifica deliberazione del Consiglio metropolitano” (Cfr. pag. 16);
- la Deliberazione del Consiglio metropolitano n.9 del 29 aprile 2019, con la quale è stato approvato definitivamente il Consuntivo 2018, dal quale emerge un Avanzo di Amministrazione pari ad Euro 152 milioni;
- la relazione Tecnica al consuntivo in cui viene rappresentata la declinazione dell’avanzo complessivo (pag. 27), ed in particolare, si evidenzia che quota parte dell’Avanzo, pari ad Euro 56,9 milioni di Euro, è destinata al finanziamento di spese in conto capitale;

#### **considerato**

- che con la presente deliberazione si procede all’applicazione dell’Avanzo di amministrazione sull’annualità 2019 per Euro 10 milioni, in attuazione delle obbligazioni scaturenti dalla Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 50/2016, come di seguito specificato:
  - Avanzo vincolato al conto capitale derivante da mutui disponibili in cassa per Euro 7.959.640,57;
  - Avanzo vincolato al conto capitale derivante da c/capitale vincolato per Euro 2.040.359,43;
- che, con la presente deliberazione si procede ad allocare le risorse finanziarie al fine di procedere alla contrazione di un mutuo di € 25.000.000,00 a valere sull’annualità 2019 e di € 20.000.000,00 a valere sull’annualità 2020, così come evidenziato dall’allegato “**Delibera di variazione del Bilancio**”



### VISTO

Il Decreto della Sindaca Metropolitana n. 56/19, approvato in data odierna, che si allega;  
**accertato** che l'utilizzo dell'avanzo destinato agli investimenti finanzia esclusivamente gli investimenti e non ci sono ostacoli alla sua applicazione;  
**rilevato** che dopo la richiamata variazione il totale generale entrate e spese risultano in pareggio;  
**preso atto** altresì che il provvedimento verrà inviato come previsto al punto del deliberato, alla Corte dei Conti Procura regionale del Lazio

### IL COLLEGIO

#### ***ESPRIME PARERE FAVOREVOLE***

alla proposta di deliberazione in oggetto

- sotto il profilo della coerenza in quanto si è rispettata la conformità delle previsioni agli atti fondamentali della gestione in ossequio agli indirizzi generali dell'Amministrazione ed alla funzionalità dell'Ente;
- sotto il profilo della congruità in quanto le previsioni di entrata e di spesa risultanti dalle variazioni proposte e derivanti da leggi, contratti e decisioni assunte, rientrano nei limiti di una gestione equilibrata con riguardo all'entità ed alla proporzionalità delle stesse;
- sotto il profilo dell'attendibilità contabile in quanto le previsioni di entrata e di spesa sono veritiere con riguardo alla accertabilità ed alla esigibilità delle stesse, anche sulla base del parere fornito dal responsabile del servizio finanziario, del servizio tecnico, dai riscontri effettuati e dalla documentazione in atti presso l'Ente locale.

Frosinone - Roma 26 giugno 2019

Allegato Decreto della Sindaca Metropolitana 56/2019

Dott. Savo Filippo

Dott. Di Monaco Gaetano

Rag. Ciuffo Gianluca