

OGGETTO: “Fondo Immobiliare ‘Provincia di Roma’: indirizzi inerenti alla definizione transattiva di contenziosi”.

## IL CONSIGLIO METROPOLITANO

Premesso che con Decreto n. 15 del 21.02.2023 il Sindaco metropolitano ha approvato la proposta di deliberazione da sottoporre all’approvazione del Consiglio Metropolitano: “Fondo Immobiliare ‘Provincia di Roma’: indirizzi inerenti alla definizione transattiva di contenziosi”;

Viste le risultanze dell’istruttoria e del procedimento effettuate ai sensi dell’art. 3 della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.;

Visto:

il T.U.E.L. di cui al D.Lgs. 267/2000;

la Legge n. 56/2014, con la quale è stato ridefinito l'ordinamento delle Province, è stata istituita, tra le altre, la Città metropolitana di Roma Capitale in sostituzione della Provincia di Roma e si è provveduto ad un processo di riordino delle funzioni dei citati enti ed in particolare il comma 50, dell’art. 1, della legge n. 56/2014, il quale prevede che alle Città metropolitane si applicano, per quanto compatibili le disposizioni in materia di comuni di cui al Testo Unico;

lo Statuto della Città metropolitana di Roma Capitale approvato con Deliberazione della Conferenza metropolitana n. 1 del 22.12.2014 e in particolare l’art. 49, comma 2, che prevede che “nelle more dell’adozione dei regolamenti previsti dal presente Statuto, si applicano, in quanto compatibili, i Regolamenti vigenti della Provincia di Roma” e l’art. 18, comma 2, lettera q), il quale prevede che il Consiglio metropolitano possa approvare o adottare ogni altro atto ad esso sottoposto dal Sindaco;

il vigente Regolamento di contabilità della Città metropolitana di Roma Capitale, adottato con Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 40 del 5/10/2020;

il Decreto del Sindaco metropolitano n. 213 del 14.12.2022 recante “Adozione del Piano integrato di attività e organizzazione (P.I.A.O.). Triennio 2022-2024”;

### **1. Premessa**

La sede di viale Ribotta della Città metropolitana di Roma Capitale (d’ora in poi anche: CMRC) è stata acquisita in virtù di un’operazione finanziaria basata su un 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.

Lo scopo del Fondo era di valorizzare e dismettere – in un orizzonte temporale inizialmente stimato di tre anni e successivamente prorogato al 31.12.2020 – un pacchetto di immobili non strumentali all’esercizio delle funzioni istituzionali dell’Ente, appositamente conferiti ad esso, con il cui ricavato finanziare l’acquisto della nuova Sede Unica dell’Ente.

Il Fondo ha pertanto avuto il compito (i) di acquistare l'immobile destinato a Sede unica dell'Ente (ii) di accendere il finanziamento occorrente per il relativo acquisto (iii) di valorizzare e dismettere gli immobili conferiti (iv) di rimborsare il finanziamento con i proventi delle vendite di detti immobili e (v) di trasferire la proprietà della Sede unica all'Amministrazione, nella sua qualità di quotista unico, al più tardi a fine vita Fondo, previo pagamento del relativo prezzo, in denaro o con annullamento quote.

Il Fondo ha perfezionato l'acquisto della Sede unica in data 26.03.2013 al prezzo di € 219.550.500 (valutato congruo dall'esperto indipendente in più occasioni) ed ha contestualmente acceso il relativo finanziamento. Ad oggi l'immobile risulta già di proprietà di CMRC per una quota del 31,103% (a fronte del pagamento di complessivi € 55Mln avvenuto a seguito di quanto stabilito dal Consiglio metropolitano con Deliberazione 19/2019) e per il restante 68,897% ancora in carico al Fondo, che lo retrocederà al quotista unico mediante annullamento delle quote.

Lo sviluppo complessivo di tale vicenda inerente l'acquisto dell'immobile di viale Ribotta tramite il Fondo "Provincia di Roma" ha generato indagini e procedimenti in sede sia di giurisdizione contabile sia di quella penale, nonché contenzioso in sede civile.

## **2. Procedimenti per responsabilità contabili e penali.**

La vicenda dell'acquisto della Sede unica ha portato nel corso degli anni ad una serie di indagini svolte dalla Guardia di Finanza. Dopo una prima archiviazione da parte della Corte dei Conti, (i) si arrivò nel marzo 2019 ad un atto di messa in mora rivolto dalla Procura regionale della Corte dei Conti a 105 tra amministratori e dirigenti di Provincia e CRMC e funzionari delle SGR operanti nella realizzazione dell'operazione immobiliare per un danno ipotizzato *prima facie* in non meno di 107 milioni di euro, (ii) per giungere poi, a luglio 2020, ad una notifica di conclusione indagini con invito a dedurre rivolto a 37 soggetti per un danno erariale ipotizzato in circa 89 milioni di euro; (iii) dopo la parziale richiesta di archiviazione per 35 persone in merito alla voce di danno contestata nel precedente invito a dedurre per gli oneri gestionali e finanziari sostenuti dall'Ente per la scelta di costituire un Fondo comune di investimento immobiliare, (iv) è giunta a maggio 2021 a una citazione in giudizio per sole 2 persone (dipendenti di CMRC o ex tali) per un danno erariale stimato in € 1.656.970,31; (v) il procedimento di primo grado risulta quindi essere pervenuto a conclusione con il recente deposito della sentenza 58/2023, avvenuto il 27 gennaio 2023, di assoluzione dei due convenuti per la non sussistenza di anti giuridicità nella loro condotta.

Per quanto riguarda invece il piano dei procedimenti penali, risulta essere pendente una richiesta di rinvio a giudizio formulata dalla Procura della Repubblica di Roma per truffa nei confronti della Provincia/CMRC, individuata quale parte lesa, a carico di 13 persone (fisiche o giuridiche), di cui 2 persone dipendenti o ex tali dell'Ente, con udienza preliminare svoltasi il 17 gennaio 2023 e rinviata al 28 febbraio 2023.

## **3. Il contenzioso civile**

In relazione alla vicenda inerente l'acquisto di detto immobile da parte del Fondo ed all'accensione del relativo finanziamento, effettuata in violazione di specifici vincoli di mandato, in conflitto di interessi, in mancanza dell'agibilità e degli ulteriori requisiti di idoneità dell'immobile prescritti nel bando di gara (o richiesti dai Vigili del Fuoco), nel contratto e nel Regolamento di gestione del Fondo, è stata altresì avviata fin dal 2014 apposita azione giudiziaria in sede civile per il risarcimento di tutti i danni subiti sia dal Fondo che dall'Ente nei confronti di BNP Paribas REIM SGR quale gestore del Fondo Provincia, quale gestore del Fondo Upside (venditore) nonché delle Imprese PGC e PRE

proprietarie dell'area e realizzatrici dell'immobile. Per brevità ci si riferirà ad esso, di seguito, come contenzioso BNP.

Tale contenzioso si è sviluppato in maniera estremamente complessa fino a quando, con sentenza n. 2681 del 15/02/2021, assai articolata, il Tribunale civile di Roma, accogliendo in parte le domande formulate dall'Ente avverso BNP Paribas REIM SGR in proprio, BNP Paribas REIM SGR nella sua qualità di gestore del Fondo Upside, e pur condannandole, ha ritenuto che *“il danneggiato (Provincia/Città Metropolitana) ha concorso a cagionare direttamente il danno non solo al proprio patrimonio, ma anche al patrimonio del Fondo di cui è quotista unico, così pure cagionando un danno comunque incidente sulla propria sfera patrimoniale”*. Riconoscendo pertanto il (presunto) concorso di colpa da parte dell'Ente, il Tribunale ha:

- Dimezzato l'importo riconosciuto per *Danni da porsi a carico di BNP SGR in proprio in favore di Città metropolitana per canoni passivi di locazione ed oneri accessori di immobili in quel periodo utilizzati*, da € 3.147.789,59 ad € 1.573.894,80;
- Dimezzato l'importo riconosciuto al punto per *Danni da porsi a carico di BNP SGR in proprio e di Fondo Upside, in solido, in favore del Fondo Provincia, voce interessi sul finanziamento contratto per l'acquisto dell'immobile*, da € 11.422,816,10 ad € 5.711.408,04 e, per la voce *spese sostenute dal Fondo e relative alla proprietà e gestione dell'immobile nel periodo di non utilizzabilità della Sede unica dalla data di efficacia del contratto di compravendita al 3/10/2014 (data di effettiva fruibilità dell'immobile)*, da € 4.138.824,67 ad € 2.069.412,34.

Avverso tale pronuncia l'Ente ha proposto appello, contestando la sussistenza (o in subordine la misura) del concorso di colpa dell'Amministrazione, nonché altre parti della Sentenza nella quale non sono state riconosciute le domande originarie.

Il giudizio pende avanti la Corte di Appello di Roma, sez. I e la prima udienza è stata fissata e si è svolta a marzo 2022, rinviando per la precisazione delle conclusioni al 30 novembre 2023. Colliers SGR (già Antirion SGR), nuova Società di gestione del Fondo Provincia dal 2018, si è costituita proponendo appello incidentale e chiedendo che *in via subordinata, ove dovesse essere ritenuto sussistere il concorso di colpa dell'Ente*, lo stesso (benché sia il quotista unico del Fondo stesso) sia tenuto responsabile per la sua parte, ossia per la parte dimezzata del risarcimento.

Dopo la Sentenza del febbraio 2021, l'attuale gestore del Fondo Provincia di Roma Antirion SGR (ora Colliers SGR) ha avuto delle interlocuzioni con la controparte per esplorare la possibilità di pervenire alla conclusione del contenzioso mediante una soluzione transattiva. Il quotista CMRC aveva però delineato il perimetro dell'intero danno ritenuto dal giudice di primo grado subito dal Fondo "Provincia di Roma" ed in misura minore da CMRC (senza dunque la diminuzione imputata a titolo di concorso di colpa da parte di quest'ultima) quale limite invalicabile per valutare la possibilità di prendere in considerazione una tale soluzione. Successivamente, la controparte (BNP Paribas REIM SGR) ha attivato una interlocuzione diretta con CMRC, la quale ha ribadito l'invalicabilità di quel perimetro per valutare la possibilità di prendere in considerazione l'ipotesi di pervenire ad una soluzione transattiva, la quale comporterebbe il vantaggio di: a) chiudere il lungo contenzioso (il cui esito in appello ed in eventuale grado di Cassazione non può essere ritenuto certo); b) evitare per tempi imprecisabili di dover sostenere ulteriori costi, per la gestione del Fondo e del contenzioso, ad oggi non quantificabili; c) acquisire risorse immediatamente utilizzabili.

#### **4. La chiusura e la liquidazione del Fondo Provincia**

Come già sopra richiamato, la chiusura del Fondo “Provincia di Roma” era prevista per il 31.12.2020. Tale data è stata in effetti rispettata ed è pertanto stato attuato un “Piano di smobilizzo” sulla base del quale pervenire alla liquidazione del Fondo entro il 30.06.2022.

Con l’attuazione del Piano di Smobilizzo non si è potuto però procedere effettivamente alla liquidazione definitiva del Fondo proprio per le vicende in essere del richiamato contenzioso in atto con BNP. In particolare, si è ritenuto soprattutto di dover mantenere in essere il Fondo quale centro di imputazione di interessi distinti da quelli di CMRC poiché mantenere la soggettività del Fondo nella fase di appello nel contenzioso vs. BNP garantisce la costituzione del giudizio faticosamente assunta in primo grado (anche mediante varie pronunce, finanche della Corte di Cassazione) e sventa il pericolo di una pronuncia sfavorevole per motivi processuali e non di merito. La prevedibile lunghezza del contenzioso civile in sede giudiziaria ha pertanto portato a formulare un *business plan* del Fondo legato esclusivamente allo sviluppo di tale contenzioso, per come stabilito negli indirizzi del Consiglio metropolitano (Deliberazione 19 del 28.06.2019, che meglio si esaminerà più avanti) fissando al momento al 31.12.2026 la sua conclusione, fatta salva una cessazione anticipata.

#### **5. La prospettiva di una soluzione transattiva in relazione al contenzioso BNP**

Appare di tutta evidenza come il contenzioso in atto con BNP, data la sua portata e le necessità di ordine processuale, sia destinato a durare ancora a lungo e a comportare non soltanto l’inevitabile alea che un confronto giudiziario porta già di per sé normalmente, ma ancor più, come nel caso in parola, in una situazione caratterizzata da elementi di incertezza derivanti dal quadro normativo di riferimento e, finanche, dalla stessa natura dei soggetti coinvolti (il Fondo è infatti privo di soggettività giuridica).

Per questo motivo è apparsa di particolare rilievo la modifica della posizione assunta da BNP Paribas REIM SGR rispetto alla proposta transattiva a suo tempo avanzata, che, inizialmente, risultava essere – come già sottolineato – estremamente distante dal livello indicato da CMRC quale limite invalicabile per poterla prendere in qualche modo in considerazione, ossia, si rammenta: l’ammontare dell’intero danno ritenuto dal giudice di primo grado subito principalmente dal Fondo “Provincia di Roma” ed in misura minore da CMRC, dunque, in entrambe i casi, senza la diminuzione imputata a titolo di concorso di colpa in capo a CMRC.

BNP, avviando nuovi contatti con CMRC tra la fine di novembre e l’inizio di dicembre scorso, delineava infatti una proposta di accordo transattivo che sostanzialmente, adempiuta integralmente la Sentenza di primo grado nei termini effettivamente pronunciati dal Tribunale, aggiunge alla somma così già corrisposta quanto occorrente a raggiungere il livello sempre tenuto fermo da CMRC e sopra indicato. In vista dell’udienza penale sulla richiesta di rinvio a giudizio per la Società e suoi (ex) dipendenti, BNP richiede, per giungere ad una tale definizione transattiva, una chiusura tombale delle vicende inerenti il contenzioso, comprensive, oltre che della chiusura della controversia civile pendente in appello, anche della rinuncia all’eventuale costituzione di parte civile in sede penale.

In proposito giova rammentare che il punto di definizione scaturente dalla pronuncia del giudice civile del febbraio 2021 risulta l’unico elemento di certezza ad oggi raggiunto, sebbene, trattandosi di una Sentenza di primo grado, essa sia stata impugnata con appello in via principale da CMRC e, in via incidentale dalle altre parti costituite in giudizio.

Occorre pertanto valutare la situazione in modo da considerare tutti gli elementi che concorrono a definire il terreno d’insieme nel quale la proposta transattiva si colloca.

Si rammenta che CMRC si è costituita in giudizio in proprio e in surroga del Fondo quale suo quotista unico, per cui si possono sintetizzare in un unico contesto le poste riferibili al danno subito rispettivamente dall'Ente e dal Fondo, articolandole in: a) le richieste avanzate da CMRC e ribadite in appello; b) le cifre riconosciute dal Consulente Tecnico d'Ufficio; c) quelle riconosciute in Sentenza quale danno; d) quelle ridotte in ragione del ritenuto concorso di colpa di CMRC; e) quelle poi risultanti con rivalutazioni e interessi, come da seguente tabella.

per	chieste in I grado	In favore di	riconosciute in CTU	riconosciute in Sentenza	ridotte in Sentenza ex art.1227 c.c.	con interessi e rivalutazione
interessi ammortamento e preammortamento	16.370.991	Fondo	16.370.991,00	11.422.816,10	5.711.408,04 (A)	8.191.518,52(A+B)
commissioni non previste	5.413.049,11	Fondo	5.103.886,57	3.676.072,24	3.676.072,24 (non ridotte)	3.840.765,20
spese connesse alla proprietà della sede	9.970.615,68	Fondo	4.636.490,62	4.138.824,67	2.069.412,34 (B)	0
canoni locazione	10.380.264,96	CMRC	9.035.223,92	3.147.789,59	1.573.894,80	1.656.970,31
<b>totale</b>	<b>42.134.920,75</b>		<b>35.146.592,11</b>	<b>22.385.502,60</b>	<b>13.030.787,42</b>	<b>13.689.254,03</b>

La proposta transattiva di BNP prevede il versamento delle somme riconosciute in Sentenza oltre le rivalutazioni monetarie e gli interessi secondo quanto precisamente disposto nel capo 9.d della Sentenza medesima dal Tribunale. Ciò soddisfa pienamente la domanda contenuta nel primo e principale motivo dell'atto di appello proposto da CMRC avverso la Sentenza civile di primo grado, corrispondendo pertanto al limite che è stato sempre tenuto fermo dall'Ente nelle interlocuzioni intercorse per verificare la possibilità di raggiungere un accordo.

A tal proposito si deve ragionevolmente effettuare una valutazione dei vari elementi in campo, in grado di portare ad una loro considerazione prognostica.

Per valutare tale contesto, si ritiene opportuno pertanto tenere presente che, ove non si accedesse alla proposta transattiva, in sede di giudizio di appello potrebbe accadere che:

- se venisse confermata tal quale la Sentenza di primo grado risulterebbe essere acquisibile da Fondo e CMRC (in definitiva da CMRC quale quotista unico) una cifra largamente inferiore a quella proposta in transazione: tale soluzione è resa però più improbabile dalla esistenza della intervenuta pronuncia della Sezione giurisdizionale della Corte dei Conti, che ha assolto i dirigenti di CMRC, e dai riflessi che essa può esercitare;
- se venisse confermato l'ammontare del danno, ma senza la decurtazione dovuta al concorso di colpa, si otterrebbe lo stesso risultato acquisibile con la transazione, ma risolvendo il contenzioso e non prolungandone oltremodo la durata;
- se venisse accolta integralmente le domanda di CMRC, ma fosse confermata la sussistenza del concorso di colpa e la conseguente decurtazione (per quanto comunque meno probabile alla luce della Sentenza della Corte dei Conti), risulterebbe una cifra pressoché analoga a quella proposta in transazione;
- se venisse accolta integralmente la stima del CTU, ma fosse confermata la sussistenza del concorso di colpa e la conseguente decurtazione (per quanto comunque meno probabile alla luce della Sentenza della Corte dei Conti), risulterebbe una cifra significativamente inferiore a quella proposta in transazione;

- se, in ogni caso, non venisse confermata la Sentenza di primo grado quanto alla persistenza del danno stabilita dal giudice di primo grado fino alla piena effettività della agibilità dell'immobile (23/10/2014) e non – come sostenuto in giudizio in via subordinata dalla controparte – fino 14/10/2013, data di rilascio del certificato comunale di agibilità, risulterebbe essere acquisibile da Fondo e CMRC (in definitiva da CMRC quale quotista unico) una cifra largamente inferiore a quella proposta in transazione e lo stesso varrebbe – ovviamente – qualora venissero ritenute essere riconosciute tutte le voci di danno ma, comunque, con tale minore durata.

L'unica possibilità affinché l'esito transattivo della controversia risulti eventualmente svantaggioso, che però non può ritenersi quella prevalente in termini di probabilità legata all'alea processuale, è connessa allo scenario in cui vengano accolte tutte le domande di CMRC o, almeno, le stime più favorevoli del CTU e non venga ritenuto il concorso di colpa.

Va altresì considerato che nell'alea processuale vanno ricompresi non soltanto i profili sostanziali, ma anche quelli formali sulla stessa costituzione del giudizio, che hanno superato il vaglio di primo grado ma tornano in discussione nell'appello: ove ricorresse una decisione sfavorevole a CMRC su questo piano potrebbe rischiarsi persino di vanificare qualsiasi possibilità di riconoscimento di danno e, conseguentemente, di ottenere qualsivoglia risarcimento.

A tutto ciò devono necessariamente aggiungersi i costi che il Fondo, ancor più che CMRC (la quale opera attraverso la propria Avvocatura) deve sostenere per proseguire il contenzioso, oltre quelli necessari a tenere il Fondo stesso in essere e, quindi, presente sul piano processuale, i quali da soli ammontano a non meno di € 200.000,00/anno.

Deve farsi cenno al danno ritenuto sussistente dalla Procura della Repubblica di Roma che viene quantificato in non meno di 107 milioni di euro, ma che, per quanto desumibile dagli atti disponibili, fa esplicitamente riferimento al danno accertato dalla Procura regionale presso la Corte dei Conti. Tale accertamento *prima facie* prendeva in considerazione anche gli oneri gestionali derivanti dalla costituzione del Fondo Immobiliare e correlativamente le risorse utilizzate da CMRC per sottoscrivere ulteriori quote del Fondo stesso consentendo ad esso di rimanere in equilibrio finanziario a fronte della difficoltà di vendere gli immobili conferiti e, comunque, della diminuzione dei prezzi nel mercato immobiliare. Tali cifre, però, hanno portato ad evitare il default del Fondo e eventuali conseguenze sull'acquisto dell'immobile della sede Unica, il che non può pertanto qualificarsi come un danno e – infatti – la Procura regionale presso la Corte dei Conti nella propria azione di responsabilità risulta avere archiviato le contestazioni avanzate su tali cifre come possibile fonte di danno. In ogni caso i tempi e le modalità di svolgimento del procedimento penale, ad oggi ancora non definito neanche in primo grado per fatti accaduti prevalentemente circa un decennio fa, lasciano ritenere una consistente alea sulla possibilità di recuperare effettivamente – ad esito finale dello stesso – il valore del danno subito, quale che esso sia. Difatti, con la costituzione di parte civile nel procedimento penale, si esporrebbe CMRC alla correlativa eccezione nel giudizio civile, che potrebbe prevedibilmente essere accolta. Con la trasposizione della richiesta di risarcimento in sede penale, il cui esito appare incerto e, comunque, aggravato anche dal rischio della pronuncia di prescrizione dei reati, occorrerebbe riattivare successivamente la richiesta in sede civile, generando ritardi e incertezze ulteriori.

In ogni caso la rinuncia di CMRC alla costituzione di parte civile nei confronti di BNP Paribas e dei suoi ex dipendenti non farebbe venire meno la possibilità di eventuali azioni nei confronti di altri soggetti o responsabili civili che dovessero risultare emergere nell'inchiesta penale.

## 6. Considerazioni in ordine alla possibilità di pervenire ad una soluzione transattiva.

Nella Deliberazione della Corte dei Conti Sezione di controllo regionale per la Lombardia 65/2020/PAR del 14.5.2020 viene ritenuto quanto segue:

“La Sezione, peraltro, per quanto riguarda i quesiti relativi alla legittimità della transazione, ha già chiarito, in più occasioni, che *“non può pronunciarsi in ordine alla ragionevolezza, intesa in termini di opportunità e di convenienza per l’Ente, di una potenziale transazione”* (vd., *ex multis*, Deliberazioni della Sezione n. 161/2013/PAR e n. 158/2016/PAR), rinviando, pertanto, ai principi elaborati dalla giurisprudenza contabile in merito a presupposti e limiti entro i quali le amministrazioni pubbliche possono stipulare contratti di transazione (oltre alle Deliberazioni già riportate dallo stesso Ente nella richiesta di parere, si richiamano, *ex multis*, le Deliberazioni della Sezione n. 1116/2009/PAR, n. 80/2017/PRSE, la Deliberazione della Sezione regionale di controllo per l’Umbria n. 123/2015/PAR).

Come più volte evidenziato dalla magistratura contabile, difatti, la scelta di un ente pubblico di addivenire ad una transazione deve essere riconducibile ai canoni di razionalità, convenienza, logica e correttezza gestionale, avendo sempre riguardo ad una imprescindibile valutazione della *“cura concreta di interessi pubblici e, quindi, di una migliore cura dell’interesse intestato all’Ente...Pertanto, i negozi giuridici conclusi con i privati non possono condizionare l’esercizio del potere dell’Amministrazione pubblica sia rispetto alla miglior cura dell’interesse concreto della comunità amministrata, sia rispetto alla tutela delle posizioni soggettive di terzi, secondo il principio di imparzialità dell’azione amministrativa...La scelta se proseguire un giudizio o addivenire ad una transazione e la concreta delimitazione dell’oggetto della stessa spetta all’Amministrazione nell’ambito dello svolgimento della ordinaria attività amministrativa e come tutte le scelte discrezionali non è soggetta a sindacato giurisdizionale, se non nei limiti della rispondenza delle stesse a criteri di razionalità, congruità e prudente apprezzamento, ai quali deve ispirarsi l’azione amministrativa. Uno degli elementi che l’ente deve considerare è sicuramente la convenienza economica della transazione in relazione all’incertezza del giudizio, intesa quest’ultima in senso relativo, da valutarsi in relazione alla natura delle pretese, alla chiarezza della situazione normativa e ad eventuali orientamenti giurisprudenziali”* (vd., *ex multis*, Deliberazione della Sezione n. 108/2018/PAR; Deliberazione Sezione regionale di controllo per il Piemonte, n. 344/2013/PAR)”.

Altresì la Deliberazione della Sezione regionale di Controllo per l’Abruzzo del 10 novembre 2021 343/2021/PAR ritiene che:

“In capo agli enti pubblici già il Regio decreto 18 novembre 1923, n. 2440 prevedeva la facoltà di ricorrere alla transazione. Trattandosi della gestione di beni pubblici, rendicontata nell’ambito di un bilancio annuale che ha esso stesso il valore di “bene pubblico”, ogni decisione deve essere puntualmente motivata nell’atto di autorizzazione a transigere. È necessario spiegare le ragioni di convenienza e la soddisfazione dell’utilità pubblica raggiunta - in coerenza con gli interessi pubblici superiori - attraverso la soluzione adottata, che deve essere congrua rispetto al contesto reale in cui si interviene (cfr. Cons. Stato, sez. VI, 2 agosto 2004 n. 5365 “è ovvio che l’amministrazione, nell’usare del diritto privato, ad es. nel concludere transazioni, non si trova nella stessa posizione del privato che può disporre liberamente del suo patrimonio ma deve rispettare le regole del diritto pubblico”).

La Corte dei Conti, Sez. del controllo Emilia Romagna, del. n. 75 del 26 aprile 2017 opportunamente precisa che “occorre la massima prudenza da parte dell’Ente, nonché una dettagliata motivazione che dia conto del percorso logico seguito per giungere alla definizione transattiva della controversia, anche sulla base di un giudizio prognostico circa l’esito del contenzioso”.

Da ciò ne deriva che l'intera procedura negoziale transattiva deve essere accompagnata da atti ad evidenza pubblica che rispettino il principio di trasparenza, nel disegno del dettato costituzionale che, all'art. 97, richiede che gli uffici pubblici conformino il loro agire ai principi di "imparzialità e buon andamento". La decisione di stipulare un accordo transattivo rientra, pertanto fra gli ordinari poteri discrezionali afferenti alla gestione, per i quali è garantita l'insindacabilità delle scelte di merito compiute dai soggetti deputati della pubblica amministrazione, ai sensi dell'art.1 della L. 14 gennaio 1994, n. 20. Nel caso di una possibile soluzione transattiva è il pubblico amministratore ad essere chiamato a valutare la concreta realizzabilità di un interesse diffuso, di norma patrimoniale, a fronte di incertezza e ragionevolezza del sacrificio – anch'esso di norma economico – convenuto. Si deve compiere un'analisi costi – benefici unita ad una valutazione di congruità del risultato economico finale. Trattandosi di una valutazione comunque complessa, che si deve muovere con prudenza sui binari tracciati dai criteri di efficacia, efficienza, economicità e trasparenza dell'azione amministrativa, è bene intervenga una sorta di asseverazione delle scelte assunte da parte degli uffici tecnici, dell'organismo di revisione e, ove possibile, dell'avvocatura. Ciò al fine di evitare, innanzitutto, che si incorra in un errore di irragionevolezza, ma anche a tutela di fronte a rischi di negligenza, imperizia o imprudenza.

Peraltro, è anche il Consiglio di Stato, sezione consultiva per gli atti normativi (parere 30 marzo 2017, in riferimento allo schema di decreto legislativo recante il "Codice dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture"), a premettere che la transazione "crea uno strumento agile, alternativo e facoltativo", consentendo "di transigere le liti senza formalità, salva la necessità del parere legale dell'organo competente". Ciò in quanto "se è vero che, in via generale, non è precluso alla pubblica amministrazione stipulare contratti di transazione è anche vero che, proprio perché tali contratti possono avere riflessi sulla finanza pubblica, l'ordinamento pubblicistico ha tradizionalmente circondato la relativa conclusione di particolari cautele". Un'adeguata ponderazione dei contenuti degli accordi transattivi, con puntuale valutazione degli interessi in gioco, appartiene, pertanto, all'organo amministrativo al vertice della struttura, in coerenza con le responsabilità di cui al D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165. Tale responsabilità, salvo che si tratti di importi irrisori, è bene sia condivisa nel procedimento decisorio con l'organo rappresentativo della volontà dell'intero corpo elettorale.

Di fronte ad una transazione economica, è bene ricordare che – ad un livello superiore - è lo stesso art. 97 della Costituzione a richiedere il rispetto degli equilibri di bilancio unitamente alla sostenibilità del debito pubblico, esigenza su cui il legislatore, negli ultimi anni, ha man mano aumentato l'attenzione, la vigilanza ed il controllo nel rispetto dei superiori interessi economici di diritto pubblico."

Tale parere conclude pertanto ritenendo che: "quando siano rispettate tutte le indicate cautele ed i succitati procedimenti di valutazione e si sia riscontrata la congruità in concreto e la ragionevolezza dell'accordo, si ritiene che l'Ente, nella piena autonomia gestionale e con discrezionalità tecnica, possa decidere se addivenire o meno ad un accordo transattivo con terzi interessati."

La transazione è dunque un accordo che le amministrazioni pubbliche possono perseguire valutati i criteri che numerose e consolidate pronunce della magistratura contabile hanno enucleato quali i seguenti: a) disponibilità dell'oggetto; b) patrimonialità del rapporto giuridico; c) rispondenza della transazione a criteri di razionalità, congruità e prudente apprezzamento, con particolare riferimento alla convenienza economica della transazione; d) esistenza di una controversia giuridica; e) esistenza di una prestazione ricevuta dall'Ente; f) esclusione che la prestazione oggetto di transazione non riguardi altri soggetti tenuti all'adempimento; g) incertezza del giudizio.



In tale contesto, la considerazione della ragionevolezza, convenienza, opportunità, congruità della transazione deve necessariamente fare riferimento agli elementi prognostici sopra richiamati, tanto che, alla luce di essi, della proposta di accordo transattivo pervenuto, dei costi ulteriori da sostenere per eventualmente proseguire nel contenzioso, nel contempo tenendo a riserva ingenti risorse già altrimenti disponibili per la loro utilizzazione per i fini istituzionali dell'Ente, potrebbe in futuro – a seguito di una Sentenza non totalmente soddisfattiva per CMRC – delinearsi una valutazione di danno per non averla accettata, come meglio si dirà in seguito. Tutto ciò, peraltro, rimanendo vincolati ad una situazione di incertezza che già di per sé limita taluni fattori di agibilità programmatica e amministrativa dell'Ente.

Riassuntivamente, i criteri prognostici e sostanziali sopra richiamati possono singolarmente ritenersi rispettati in quanto:

- **la ragionevolezza** della transazione deriva: a) dalla chiusura di un contenzioso che dura da quasi un decennio e proietta la sua durata in un tempo non definibile ma certamente non breve ove si persegue ulteriormente la strada della sua definizione giudiziaria sul versante civilistico; b) dal conseguire elementi di certezza a fronte di quello che l'eventuale prosecuzione comporta in termini di alea processuale, sia in termini generali di svolgimento del processo sia nei termini sopra richiamati del miglior risultato raggiungibile in sede giudiziaria; c) dal fatto che il risultato raggiungibile in sede giudiziaria appare, in termini di analisi delle probabilità, meno soddisfacente di quello conseguibile mediante transazione in buona parte dei casi possibili; d) dal fatto che anche il risultato eventualmente raggiungibile in sede di procedimento penale mediante la costituzione di parte civile, alla quale invece si rinunciava nei confronti di BNP accedendo alla transazione, è connotato da un elemento di consistente aleatorietà;
- **la convenienza** della transazione deriva propriamente dal fatto che – evitando l'alea processuale sopra richiamata: a) si ottiene un risultato che prognosticamente è, in termini di valore finanziario, quanto meno corrispondente a quello ad oggi più probabile alla luce della Sentenza 58/2023 della Corte dei Conti, venendo presumibilmente meno l'elemento del concorso di colpa di CMRC; b) destinando le risorse introitate all'estinzione parziale del mutuo contratto per l'acquisto della sede ed eventualmente accendendo successivamente un nuovo mutuo di pari importo per investimenti inerenti alle finalità istituzionali dell'Ente si genera, in base alle attuali condizioni offerte da Cassa Depositi e Prestiti, un rilevante risparmio variabile tra i 2 e i 2,5 milioni di euro, così come presentato nella relazione della Finance Active, società internazionale specializzata nell'ambito della gestione del debito e dei rischi finanziari, prot. n. CMRC-2023-0026607; c) si dispone così di ingenti ulteriori risorse da poter destinare alla cura del territorio e delle popolazioni dell'area metropolitana secondo le finalità proprie dell'Ente, senza mantenerne a riserva (di CMRC o del Fondo) una grande quantità non utilizzabile per un tempo indefinito; d) si giunge alla chiusura definitiva del Fondo, con ciò potendo risparmiare notevoli risorse per la sua ulteriore gestione (stimabili in circa un milione di euro complessivi per 4 anni) e per affrontare gli ulteriori gradi del contenzioso (ad oggi stimati in circa 800 mila euro); e) tali risparmi, insieme all'attivo maturato, costituiscono ulteriori risorse che possono essere liquidate al quotista unico CMRC, il quale può così disporre immediatamente anche di esse;
- **l'opportunità** della transazione deriva: a) dai più volte richiamati elementi prognostici sui possibili esiti della controversia in sede giudiziale, che non vedono prevalente la probabilità dell'ottenimento di un risultato migliore della transazione in termini di valore, dovendosi anzi ritenere che sussistano comunque quelle di un esito meno favorevole; b) inoltre la definizione del contenzioso consente di non mantenere attivo il Fondo solo per la sua gestione ai fini del mantenimento della costituzione in giudizio e, con annullamento delle quote di partecipazione

e retrocessione dell'immobile di viale Ribotta, CMRC entrerebbe definitivamente nella piena proprietà dell'immobile stesso;

- **la congruità** della transazione deve ritenersi individuata con riferimento alla pronuncia del Tribunale di Roma del 15 febbraio 2021, la quale, appellata propriamente nei termini della colpa concorrente di CMRC, al netto di essa individua però un ammontare complessivo del danno riconosciuto prodottosi nei confronti di CMRC, costituendo un punto di riferimento certo, proveniente da un organo terzo, istituzionalmente deputato a definire controversie di carattere civilistico, che ha avuto modo di scrutinare e valutare le contrapposte pretese delle parti, nonché le consulenze tecniche di parte e quella d'ufficio.

## **7. I precedenti indirizzi del Consiglio metropolitano e il loro eventuale mutamento.**

Nel corso degli anni, il Consiglio metropolitano ha avuto modo di intervenire sulla vicenda in discorso e di formulare i propri indirizzi in merito. Si richiamano in particolare le Deliberazioni 46/2015, 50/2016 e 19/2019, alle quali si rimanda integralmente per il dettaglio delle motivazioni e del dispositivo, qui limitandosi ad un loro richiamo sintetico, che sarà più esteso per l'ultima, in quanto più precipuamente attinente l'attuale stato della vicenda.

Con la Deliberazione n. 46 del 23 dicembre 2015, preso atto che il primo triennio di durata del Fondo Immobiliare Provincia di Roma scadeva il 31.12.2015 e che il processo di valorizzazione e dismissione degli immobili conferiti era ancora in corso, si approvava 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. Si forniva quindi l'indirizzo di operare per l'approvazione di *business plan* del Fondo orientato a privilegiare i principi gestionali della massimizzazione delle entrate e del contenimento dei costi dismettendo gli immobili a prezzi non inferiori al valore di mercato attestato dall'esperto indipendente del Fondo nelle proprie relazioni semestrali periodiche. Si autorizzava quindi, 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 sarebbe formalmente stato disposto dalle parti entro il 31/12/2015 e formalizzato con efficacia immediata in apposito rogito da sottoscrivere nei tempi tecnici strettamente necessari, con le condizioni e le modalità ivi indicate. Già in tale sede deliberativa l'attività di valorizzazione commerciale degli immobili conferiti al Fondo veniva dunque prolungata fino al 31/12/2020.

Con la Deliberazione n. 50 del 15 giugno 2016, in esito all'attuazione della precedente, si approvava il *business plan* del Fondo autorizzando la sottoscrizione di nuove quote, in denaro, da parte della Città metropolitana per un importo complessivo 70 milioni di Euro da corrispondersi in quattro rate annuali, con vincolo di destinazione all'abbattimento del debito contratto dal Fondo per finanziare l'acquisto della sede. Ciò avveniva in uno scenario nel quale la mancata vendita degli immobili comportava un concreto rischio di *default* del Fondo, peraltro a fronte di una crisi dei prezzi che ha scosso il mercato immobiliare a seguito delle vicende economiche internazionali verificatesi a partire dal 2008 (si rammenta che il primo atto di indirizzo riguardante l'attuale Sede unica dell'Ente si verifica con la Deliberazione n. 200 del 3 agosto 2007, avente ad oggetto "*Locazione con opzione di acquisto immobile da destinarsi a sede unica per gli uffici dell'Ente*"). Scenario nel quale CMRC era dal canto suo sotto l'effetto delle misure restrittive di finanza pubblica determinate dalle disposizioni legislative, non potendo neanche ricorrere all'accensione di prestiti a seguito dello sfioramento del Patto di stabilità 2015. In effetti furono poi versati al Fondo poco più di 60 milioni di Euro per sottoscrizione di nuove quote.

Si giunge pertanto alla deliberazione n. 19 del 28 giugno 2019, il cui dispositivo appare qui opportuno richiamare in maniera integrale. Giova ricordare che, nel frattempo, la BNP Paribas REIM SGR era stata sostituita quale gestore del Fondo, come previsto dal Regolamento dello stesso ed a seguito di gara pubblica di rilievo comunitario, da Antirion SGR (oggi Colliers Investors Italy SGR).

Tale Deliberazione stabilisce:

*1) di confermare, in attuazione di quanto previsto dalle Deliberazioni del Consiglio metropolitano n. 46/2015 e n. 50/2016, l'acquisto frazionato ed in parte anticipato del compendio immobiliare sito in Roma, Viale Giorgio Ribotta 41-43, nuova Sede unica dell'Ente, da finanziare in parte con avanzo di amministrazione, in parte mediante accensione di apposito finanziamento con Cassa Depositi e Prestiti (o altro Istituto) ed in parte mediante annullamento di quote del Fondo, con la precisazione che l'acquisto sarà effettuato alle seguenti principali condizioni:*

**Clausola generale:** *l'acquisto della Sede Unica sarà perfezionato con più atti, sulla base delle risorse finanziarie che si renderanno via via disponibili – previa modifica, ove occorra, del contratto preliminare di compravendita e del contratto di usufrutto vigenti, entrambi sottoscritti con atto pubblico in data 29.12.2017 – mediante atti pubblici notarili. La compravendita sarà perfezionata al prezzo, alle principali condizioni, con le garanzie e con le modalità appresso indicate;*

**Prezzo:** *il prezzo della compravendita della Sede Unica (“Prezzo”), è pari ad Euro 177.375.000,00=, 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., giusto parere prot. 2017/8804/CG rilasciato nella seduta del 26.06.2017 dalla “Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative” istituita ai sensi dell'art. 1 comma 479 della L.266/2005 acquisito agli atti dell'Ente con il numero di protocollo 0093076 del 28.06.2017;*

**Modalità di acquisto e pagamento:** *Gli acquisti in forma frazionata avranno ad oggetto quote di immobile proporzionalmente corrispondenti al prezzo stabilito nel singolo rogito, secondo il seguente schema generale:*

- Euro 10.000.000,00= (prima tranche) – Quota prezzo da corrispondere in denaro nel secondo semestre 2019, nei tempi tecnici strettamente necessari, contestualmente al rogito per l'aggiornamento del contratto preliminare del 29.12.2017 o, al più tardi, al rogito per l'acquisto della corrispondente porzione dell'immobile – Somma immediatamente disponibile, finanziata con avanzo di amministrazione vincolato;

- Euro 25.000.000,00= (seconda tranche) – Quota prezzo da corrispondere in denaro nel secondo semestre 2019, contestualmente al rogito per l'acquisto della corrispondente porzione dell'immobile, nei tempi tecnici strettamente necessari – Pagamento mediante finanziamento con Cassa Depositi e Prestiti o altro Istituto (quota di finanziamento tirabile nel 2019);

- Euro 20.000.000,00 (terza tranche) – Pagamento in denaro da corrispondere nel primo semestre 2020, contestualmente al rogito per l'acquisto della corrispondente porzione dell'immobile, nei tempi tecnici strettamente necessari – Pagamento mediante finanziamento con Cassa Depositi e Prestiti o altro Istituto (quota di finanziamento tirabile nel 2020); importo suscettibile di diminuzione in caso di riduzione del fabbisogno finanziario del Fondo per l'estinzione del proprio finanziamento, in conseguenza di vendite immobiliari;

• *Saldo prezzo – Pari alla differenza tra gli acconti versati in denaro ed il prezzo complessivo della compravendita – Pagamento mediante annullamento quote e retrocessione della porzione residua della sede unica.*

**Copertura finanziaria:** *La quota di prezzo da finanziare e corrispondere in denaro, quantificata secondo criteri prudenziali, in attuazione di quanto previsto nella delibera n. 50/2016, pari ad Euro 55 milioni, trova copertura finanziaria come appresso specificato: (i) euro 10 milioni già disponibili sul bilancio dell'Ente, finanziabili con la quota di avanzo di amministrazione già accantonata per la sottoscrizione dell'ultima tranche di quote del Fondo; (ii) Euro 25 milioni da finanziare mediante accensione di un mutuo con Cassa Depositi e Prestiti, da tirare ed erogare in parte nel 2019; (iii) Euro 20 milioni da finanziare mediante accensione di un mutuo con Cassa Depositi e Prestiti, da tirare ed erogare in parte nel 2020.*

*L'Ente si impegna ad effettuare una programmazione delle risorse finanziarie che garantisca sul Bilancio 2021 la copertura dell'eventuale fabbisogno necessario nell'ipotesi in cui il Fondo non perfezionasse alcuna ulteriore vendita in relazione al portafoglio immobiliare residuo, con conseguente necessità per l'Ente di sostenere le spese e gli oneri fiscali connessi alla retrocessione dei beni residui (c.d. "wost case").*

**IVA:** *L'acquisto del compendio immobiliare avverrà in regime di esenzione Iva, in conformità a quanto consentito dalla legge ed espressamente previsto nella nota del 10.08.2017 dell'Agenzia delle Entrate di risposta all'Interpello n. 954-701/2016. La parte venditrice (Fondo immobiliare), per effetto dei singoli rogiti, sarà quindi tenuta al versamento all'Erario dell'Iva in rettifica ai sensi dell'art. 19-bis 2 del DPR 633/1972.*

**Clausola di flessibilità e salvaguardia:** *Qualora, prima della stipula dei singoli contratti definitivi di compravendita di porzioni della Sede unica, il Fondo dovesse perfezionare una o più vendite del proprio portafoglio immobiliare residuo, con conseguente riduzione del fabbisogno finanziario occorrente per l'estinzione del finanziamento in essere, i dirigenti responsabili dei competenti uffici dell'Ente sono autorizzati ad introdurre negli atti gestionali da adottare e nei contratti da stipulare i necessari correttivi occorrenti per ridurre, nei limiti consentiti, l'impatto sul bilancio e l'esborso in denaro da parte dell'Ente e l'ammontare del finanziamento da accendere e/o tirare con Cassa Depositi e Prestiti (o altro istituto);*

**Ipotecche e garanzie:** *con il pagamento dell'ultima rata di acconto in denaro del prezzo della compravendita e la conseguente estinzione del finanziamento del Fondo, compresi tutti gli oneri e le spese accessorie a servizio del debito, saranno cancellate tutte le garanzie e tutte le ipoteche sulla sede unica e sugli altri immobili del Fondo a favore degli attuali finanziatori del Fondo.*

**Vincolo di mandato:** *Tutte le somme versate dall'Amministrazione a titolo di acconti in denaro sul prezzo della compravendita, al pari di quelle già versate per oneri fiscali e di rogito, saranno prioritariamente vincolate al pagamento degli oneri fiscali e di rogito connessi all'acquisto della sede unica, con priorità per l'Iva a carico del Fondo e per le altre imposte, nonché alla estinzione del finanziamento del Fondo, compresi gli oneri e le spese accessori a servizio del debito.*

2) *di autorizzare, in conformità a quanto previsto dalla Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 50/2016, l'accensione di uno o più mutui da contrarre con Cassa Depositi e Prestiti (o altro Istituto) – per l'acquisto frazionato, con più rogiti, del compendio immobiliare sito in Viale Giorgio Ribotta 41-43, nuova Sede unica dell'Ente – per un importo complessivo di Euro 45 milioni, da tirare ed erogare in due tranches, e più precisamente, per un importo di Euro 25 milioni nel 2019 e per un importo di Euro 20 milioni nel primo semestre del 2020, nei tempi tecnici a ciò necessari; il*

*finanziamento sarà acceso nella forma, con le modalità e la durata che saranno valutate maggiormente rispondenti agli interessi dell'Ente e compatibili con gli equilibri generali di bilancio dai competenti Uffici della Ragioneria generale;*

*3) di autorizzare l'utilizzo della somma di euro 10 milioni già stanziata a valere sull'avanzo di amministrazione vincolato, anziché per la sottoscrizione di nuove quote del Fondo, per il pagamento della prima quota di compravendita della nuova sede unica da parte dell'Ente, di cui al precedente punto 1);*

*4) di approvare, per tutto quanto sopra riportato, la variazione al Bilancio di Previsione 2019, concernente l'applicazione della quota di Avanzo di Amministrazione per Euro 10 milioni e la contrazione di mutuo per Euro 25 milioni, sulla annualità 2019, e la contrazione di mutuo per Euro 20 milioni, sulla annualità 2020, finalizzati all'acquisto della porzione della Sede Unica, così come riportato nell'allegato al presente atto denominato "Allegato Delibera di Variazione del Bilancio";*

*5) di dare mandato al Sindaco p.t. ed ai competenti uffici dell'Ente di richiedere alla Sgr un nuovo Business Plan del Fondo immobiliare Provincia di Roma, che recepisca la volontà dell'Ente di procedere all'acquisto frazionato della Sede unica nei termini specificati nel presente atto, dando atto che il Fondo alla sua naturale scadenza del 31.12.2020 si scioglierà senza alcuna proroga in merito al processo di dismissione degli immobili conferiti, fatto espressamente salvo quanto appresso specificato in merito alla gestione del contenzioso in essere;*

*6) di dare atto che successivamente al 31.12.2020, il Fondo cesserà di svolgere attività di valorizzazione e dismissione del portafoglio immobiliare conferito, che sarà retrocesso al quotista, e rimanendo attivo con il solo fine di gestire il contenzioso in essere, con particolare (ma non esclusivo) riferimento al giudizio nella causa in corso innanzi al Tribunale Civile di Roma RG proc. N. 80649/2014; in tutti i contenziosi in essere alla scadenza del 31.12.2020, il Fondo continuerà ad operare con piena legittimazione ed operatività in tutti i gradi e stati di giudizio, svolgendo tutte le attività occorrenti per la migliore difesa e tutela, compresa la fase di esecuzione ed attuazione dei provvedimenti del giudice; a tal fine sarà accantonato nel bilancio del Fondo apposito fondo rischi/contenziosi e connesse spese di funzionamento;*

*7) Il Sindaco metropolitano provvederà a convocare l'Assemblea del Fondo, affinché siano recepite e rese operative le decisioni assunte dall'Ente con il presente provvedimento, impartendo alla Sgr i necessari vincoli di gestione e di mandato, provvedendo ai necessari correttivi e modifiche al Regolamento di gestione del Fondo; tra i vincoli di gestione e di mandato si dovranno richiamare anche i seguenti:*

- le somme introitate dal Fondo a titolo di prezzo per la vendita di uno o più immobili successivamente alla estinzione dell'attuale finanziamento del Fondo, non necessarie per assicurare l'equilibrio economico-finanziario del Fondo (ai fini della cui determinazione si dovrà tenere conto anche delle somme occorrenti per garantire la funzionalità del Fondo dopo il 31.12.2020, per la gestione del contenzioso in essere, attraverso apposito fondo rischi/contenzioso e spese di funzionamento o altra idonea modalità), saranno riversate alla Città metropolitana, nei tempi tecnici all'uopo occorrenti, mediante annullamento quote, per essere utilizzate dall'Ente per l'abbattimento del finanziamento acceso con Cassa Depositi e prestiti (o altro Istituto) di cui sopra;*

- le somme che saranno eventualmente introitate dal Fondo a titolo di risarcimento nella causa pendente innanzi al Tribunale civile di Roma R.G. PROC. N. 80649/2014, al netto delle somme occorrenti per garantire la funzionalità del Fondo anche dopo il 31.12.2020, per la gestione del contenzioso in essere (fondo rischi/contenzioso, eventuali accantonamenti e spese di funzionamento)*

*saranno riversate alla Città metropolitana, nei tempi tecnici all'uopo occorrenti, per essere utilizzate per l'abbattimento del finanziamento acceso con Cassa Depositi e prestiti (o altro Istituto); in caso di sentenza non definitiva, si valuterà, in apposita Assemblea del Fondo, se sia più opportuno l'accantonamento delle somme sul bilancio del Fondo o sul bilancio dell'Ente (in questo caso con impegno espresso dell'Ente a riversare al Fondo dette somme in caso di successiva soccombenza parziale o totale, negli ulteriori stati e gradi del giudizio, fino alla sentenza definitiva).*

*8) di dare mandato al Direttore del Dipartimento II di trasmettere la presente deliberazione, in attuazione di principi di trasparenza dell'azione amministrativa, alla Corte dei Conti – Procura Regionale per il Lazio.*

Dato atto che si è provveduto all'attuazione degli indirizzi del Consiglio, sostanzialmente concludendo le attività gestionali connesse a quanto disposto nei punti 1), 2), 3), 4), 5), 8), occorre valutare in particolare l'attualità degli indirizzi formulati ai punti 6) e 7) alla luce di quanto nel frattempo avvenuto.

Come già in precedenza ricordato, si è effettivamente proceduto alla cessazione delle attività del Fondo ed è stata aperta la fase di liquidazione, della cui attivazione il gestore fornisce comunicazione all'Autorità di Vigilanza, ossia la Banca d'Italia. In tale fase, mediante il sopra menzionato Piano di Smobilizzo si è portata a conclusione l'effettiva vendita di tutto il patrimonio immobiliare conferito (senza pertanto necessità di retrocessione al quotista unico di alcuna frazione di esso), ponendo il Fondo in una condizione di favorevole equilibrio finanziario, tanto che nell'ultima Assemblea dei partecipanti, tenutasi in data 24.6.2022 era stata valutata la possibilità di una corresponsione anticipata di somme a valere rispetto alla liquidazione finale dell'attivo in favore del quotista unico CMRC a seguito della chiusura definitiva del Fondo. Liquidazione finale che, come più volte ricordato, non può avvenire fino a definizione del contenzioso BNP, il che è particolarmente sostanziato nel punto 6) del dispositivo della deliberazione C.M. 19/2019 ora in esame. Proprio per garantire la continuità ivi richiesta in tale indirizzo, nell'Assemblea dei partecipanti del 24.6.2022 sono stati quindi definite le risorse necessarie a garantire il funzionamento del Fondo, del che è stata fornita a questo Consiglio preventiva informazione con la comunicazione del Vice Sindaco metropolitano nella seduta del 20 giugno 2022. In conseguenza sono state apportate puntuali modifiche al Regolamento di gestione del Fondo, comunicate dal gestore alla Banca d'Italia, con fissazione di durata al 31.12.2026, fatta salva cessazione anticipata.

In tale contesto, le interlocuzioni avviate da BNP Paribas REIM SGR con CMRC e con la SGR attuale gestore del Fondo hanno portato a condividere un'ipotesi di transazione che pone la questione sostanziale della conferma o meno degli indirizzi già formulati. In tal senso la scelta circa l'opportunità di mantenere il Fondo attivo con il solo fine di gestire il contenzioso in essere, con particolare (ma non esclusivo) riferimento al giudizio nella causa in corso innanzi al Tribunale Civile di Roma RG proc. N. 80649/2014 è stata sopra analiticamente esaminata. Il punto di definizione al quale la valutazione di tale opportunità può essere individuato deve necessariamente tenere conto che rispetto al momento di assunzione della deliberazione 19/2019 è intervenuta la pronuncia della sentenza di primo grado di tale causa. Data la proposizione dell'appello principale e di quelli incidentali rispetto alla sentenza del Tribunale di Roma del 15 febbraio 2021, risulta evidente come nessuna delle parti si ritenga soddisfatta o, comunque, intende resistere alle pretese contrapposte delle altre. Ma non può nemmeno trascurarsi come – in ogni caso – la pronuncia di un organo giudiziario rappresenti un fattore di terzietà che possa costituire un elemento di riferimento al quale potersi rapportare sapendo che l'esame è stato condotto dal giudice scrutinando una molto consistente quantità di elementi probatori e di stima, nonché le contrapposte considerazioni delle parti in causa. Se dunque in tale sentenza viene definita una entità di danno subita da Fondo e CMRC, rigettando alcune delle contrapposte pretese delle parti, l'elemento di ragionevolezza e di congruità richiesto per

una scelta di consenso alla soluzione transattiva della controversia può rintracciarsi nell'equilibrio individuato dal prudente apprezzamento del giudice.

D'altronde, qualora la pronuncia del giudice medesimo non avesse ritenuto che nella produzione del danno in discorso emergesse un concorso colposo della CMRC consistente nella omessa cautela della effettiva verifica dell'esistenza del certificato di agibilità dell'immobile, la proposizione dell'appello principale da parte di CMRC medesima nei confronti della sentenza avrebbe anche potuto non avere luogo, avendo in essa avute riconosciute una parte consistente delle domande di risarcimento avanzate: tant'è che la contestazione della sussistenza del concorso di colpa costituisce il primo e principale motivo dell'atto di appello proposto da CMRC.

A fronte di una ipotesi transattiva che nella sostanza fa assumere in capo alla controparte la dimensione completa della responsabilità del danno accertata dal Tribunale, la quale di per sé comporta una differenza in termini meramente finanziari di oltre 10 milioni di euro rispetto a quanto allo stato già riconosciuto nella sentenza di primo grado, non determinare la chiusura del contenzioso significherebbe accettare: a) l'alea del giudizio; b) i costi che ne conseguono; c) il perdurante condizionamento programmatico e di azione amministrativa; d) il mantenimento imputato a riserva, per un tempo ad oggi imprecisabile, di risorse che potrebbero invece giovare al bilancio dell'Ente ed essere utilizzate a favore della popolazione e del territorio. Come già sopra ricordato, in esito all'eventuale pronuncia meramente confermativa, se non peggiorativa, della sentenza di primo grado ed in alcuni casi anche ove si ottenesse una pronuncia migliorativa, l'aver mancato l'opportunità della transazione potrebbe finire per generare un risultato decisamente negativo in termini di ponderazione costi e benefici: ciò che, al di là di valutazioni specifiche in ordine a possibili profili di responsabilità, non appare certamente rispondente al principio di buon andamento dell'azione amministrativa sancito dall'art. 97 della Costituzione. Giovi in questo senso richiamare altresì il principio espresso nella sentenza 9/2022 dalla Corte dei Conti Sezione Giurisdizionale regionale Umbria del 25 febbraio 2022, nella quale viene "evidenziato che la giurisprudenza ha più volte rimarcato come sia sindacabile una transazione ove irragionevole, altamente diseconomica o contraria ai fini istituzionali (cfr. ex multis Corte dei conti, Sez. giur. Lombardia, sent. 31 luglio 2016, n. 127; Sez. giur. Campania, sent. 29 febbraio 2012, n. 250; Sez. giur. Abruzzo, sent. 5 gennaio 2012, n. 1). Il medesimo principio trova applicazione nella fattispecie qui in esame nel senso che, così come è sindacabile la scelta di addivenire ad una transazione palesemente svantaggiosa per l'amministrazione altrettanto sindacabile è la scelta di non concludere una transazione palesemente vantaggiosa, in applicazione dell'ancor più generale principio in base al quale il limite all'insindacabilità delle scelte discrezionali della Pubblica Amministrazione risiede nella esigenza "di accertare che l'attività svolta si sia ispirata a criteri di ragionevole proporzionalità tra costi e benefici" (Corte dei Conti, Sez III, sentt. 9 luglio 2019, n. 132 e 30 luglio 2019, n. 147; Sez. II, sent. 13 febbraio 2017, n. 91).

La Sentenza esecutiva di primo grado del Tribunale di Roma ha stabilito il pagamento di 1.656.970,31 da parte di BNP in favore di CMRC e di 12.032.283,72 da parte di BNP in favore di CMRC. Ove la transazione in discorso si concluda, oltre alle somme introitate in esecuzione di tale sentenza, CMRC acquisirebbe € 1.788.520,25 (salvo rettifiche, al netto degli oneri fiscali) per ulteriori danni patrimoniali e non patrimoniali. Il Fondo, da parte sua, oltre alle somme già introitate in esecuzione della sentenza, acquisirebbe ulteriori € 8.498.141,56 (salvo rettifiche, al netto degli oneri fiscali).

Le risorse imputate al Fondo transiterebbero pertanto a CMRC ad esito della chiusura e liquidazione finale delle partite attive dello stesso, alle quali si sommerebbero ulteriori disponibilità stimabili in non meno di 7 milioni di euro per liquidità residua e risparmi conseguenti alla chiusura anticipata rispetto alla previsione del 31.12.2026.

In sostanza, la sequenza dell'adempimento della sentenza di primo grado, della conclusione dell'accordo transattivo, della chiusura definitiva del Fondo "Provincia di Roma" con liquidazione finale dell'attivo apporterebbero al quotista unico CMRC una liquidità complessiva di non meno di 31 milioni di euro.

A ciò deve poi aggiungersi che alla chiusura definitiva del Fondo "Provincia di Roma" dovrebbe conseguire l'annullamento delle relative quote e la retrocessione della parte residua della sede di viale Ribotta, che verrebbe pertanto interamente patrimonializzata in proprietà di CMRC.

Come in precedenza già precisato, si rammenta poi che destinando le risorse così introitate all'abbattimento del mutuo contratto per l'acquisto parziale anticipato della sede e accendendo nuovi mutui di pari importo per investimenti inerenti alle finalità istituzionali dell'Ente può generarsi – a seconda del momento di accensione e della durata degli stessi – un risparmio variabile tra i 2 e i 3 milioni di euro.

Si prende atto che il Collegio dei Revisori dei Conti, ai sensi dell'art.239, comma 1 n.6), TUEL, giusta nota nr..... del..... ha espresso parere favorevole sulla presente proposta di deliberazione;

Si prende atto che l'Ufficio precedente ha acquisito, giusta nota Protocollo CMRC-2023-0023675 del 13.02.2023, il parere dell'Avvocatura metropolitana ex art. 239 del D.Lgs. 163/06.

Si prende atto del parere rilasciato dalle competenti commissioni consiliari in data \_\_\_\_\_

Preso atto:

che il Direttore dell'U.E. "Avvocatura" Dott. Valerio De Nardo ha espresso parere favorevole di regolarità tecnica, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii. ed ha apposto il visto di coerenza con i programmi e gli indirizzi generali dell'Amministrazione (art. 24, comma 1, lett. d, del Regolamento sull'Organizzazione 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. 267/2000 e ss. mm. ed ii. e dell'art. 44 dello Statuto, nello svolgimento dei "*compiti di collaborazione e delle funzioni di assistenza giuridico-amministrativa nei confronti degli Organi dell'Ente, in ordine alla conformità dell'azione amministrativa alle Leggi, allo Statuto ed ai Regolamenti*", nulla osserva;

## **DELIBERA**

per le considerazioni e i motivi esposti in premessa, che qui si intendono integralmente richiamati:

1. di prendere atto della intervenuta ipotesi di transazione tra CMRC, BNP Paribas REIM SGR e Colliers Investors Italy SGR in qualità di gestore del Fondo "Provincia di Roma" in relazione alla causa su cui il Tribunale Civile di Roma si è pronunciato con la sentenza n. 2681 del 15/02/2021 e sulla quale è stato proposto appello in via principale da CMRC ed in via incidentale dalle altre parti in causa;



2. di prendere atto che, adempiuta integralmente la sentenza esecutiva di primo grado, quanto riconosciuto nella ipotesi di transazione da BNP Paribas REIM SGR equivale alla diminuzione imputata a titolo di concorso di colpa in capo a CMRC nella citata sentenza, comprensivo di rivalutazione e interessi, nonché di danni non patrimoniali;
3. di prendere atto che la ipotesi di transazione in parola, valutando che il concorso di colpa di CMRC venga ritenuto non sussistente, comporta la chiusura tombale del contenzioso civile e la rinuncia di CMRC all'appello avverso la sentenza del Tribunale di Roma del 15 febbraio 2021, nonché a costituirsi parte civile nei confronti di BNP Paribas REIM SGR e delle persone fisiche che ne hanno agito in rappresentanza nel procedimento penale vertente sui medesimi fatti, in cui l'Ente risulta al momento della conclusione indagini parte offesa;
4. di approvare, pertanto, i termini e l'ordine di grandezza della ipotesi di transazione descritti in premessa, comprensivi della rinuncia a perseguire l'appello sulla sentenza del Tribunale Civile di Roma del 15 febbraio 2021 e della rinuncia a costituirsi parte civile nel procedimento penale vertente sui medesimi fatti nei confronti di BNP e dei suoi ex dipendenti, il che comporta indirizzo al dirigente competente per i rapporti con il Fondo immobiliare e la gestione del relativo contenzioso di valutare positivamente l'opportunità di pervenire a tale accordo transattivo con BNP Paribas REIM SGR, rimandando allo stesso dirigente, alla Ragioneria Generale, all'Avvocatura la cura della definizione di dettaglio degli aspetti conseguenti ai fini della tutela degli interessi dell'Ente e autorizzandone a tali condizioni la sottoscrizione;
5. di dare atto che tale indirizzo comporta che il dirigente competente per i rapporti con il Fondo immobiliare e la gestione del relativo contenzioso, nonché presidente del Comitato consultivo del Fondo, e i dirigenti di CMRC componenti del Comitato medesimo, rappresenteranno alla SGR attuale gestore del Fondo "Provincia di Roma", nelle forme previste dal Regolamento del medesimo Fondo, l'orientamento del suo quotista unico discendente dalla presente deliberazione, che conduce ad aderire alla transazione per il tramite della SGR, ferma restandone l'autonomia gestionale;
6. di dare atto che, in conseguenza, una volta definite nel tempo più breve possibile eventuali ulteriori pendenze ancora in essere, si provvederà alla chiusura definitiva del medesimo Fondo con le già previste conseguenze di: a) retrocessione della parte di proprietà della sede unica alla CMRC mediante annullamento delle quote; b) conferimento al quotista unico dell'avanzo finanziario maturato a seguito della liquidazione definitiva;
7. di destinare, come previsto dalla deliberazione n. 19/2019 punto 7), le risorse introitate all'estinzione parziale del mutuo contratto per l'acquisto della sede in quanto tale destinazione comporta una convenienza economica, anche in caso di accensione di nuovo mutuo di pari importo per le finalità istituzionali dell'Ente, variabile tra i 2 e i 2,5 milioni di euro, così come presentato nella relazione della società Finance Active richiamata in premessa;
8. di dare mandato al dirigente competente per i rapporti con il Fondo immobiliare e la gestione del relativo contenzioso di trasmettere la presente deliberazione, in attuazione dei principi di trasparenza dell'azione amministrativa, alla Corte dei Conti – Procura Regionale per il Lazio;
9. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.