

## **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

OGGETTO: 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.

### **IL CONSIGLIO METROPOLITANO**

Premesso che:

con Decreto n. 56 del 26.06.2019 la Sindaca metropolitana ha approvato la proposta di deliberazione di competenza del Consiglio metropolitano con oggetto “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”;

#### **1. Premessa**

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;

in data 15.06.2016 il Consiglio Metropolitano ha adottato la successiva Deliberazione n. 50/2016 avente ad oggetto “*Aggiornamento delle linee di indirizzo per l'approvazione del Business Plan definitivo del Fondo Immobiliare – Provincia di Roma e delle modalità di acquisto dell'immobile sito Via Ribotta n. 41-43*” che qui si richiama integralmente;

la situazione attuale del Fondo immobiliare Provincia di Roma, già rappresentata ai competenti Organi di direzione politica dell'Ente con apposita Relazione informativa, trasmessa con nota prot. 92917 del 14.6.2019, è la seguente:

#### **2. Genesi e caratteristiche principali del Fondo Immobiliare Provincia di Roma**

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.

Lo scopo del Fondo è 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, con il cui ricavato finanziare l'acquisto della nuova Sede Unica dell'Ente, sita in Viale Giorgio Ribotta n. 41, Roma.

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.

In relazione alla vicenda relativa all'acquisto di detto immobile da parte del Fondo ed alla 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 (Vigili dei Fuoco) richiesti nel bando di gara, nel contratto e nel Regolamento di gestione del Fondo, come noto sono state presentate dall'Amministrazione plurime segnalazioni e denunce all'Autorità giudiziaria, alla Corte dei Conti nonché a Consob e Banca d'Italia, ed 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, vicenda su cui si tornerà più avanti.

Il processo di dismissione degli immobili da parte del Fondo, come parimenti noto, non si è concluso nel termine triennale inizialmente previsto e non è stato conseguentemente estinto il finanziamento acceso per l'acquisto della nuova Sede unica dell'Ente; pertanto il Consiglio Metropolitan, con la Deliberazione del Consiglio metropolitan n. 46/2015, ha autorizzato la proroga della durata del Fondo complessivamente per un ulteriore quinquennio, al fine di consentire il raggiungimento degli obiettivi strategici attesi, sia pure in un orizzonte temporale più ampio.

La durata del Fondo, è quindi attualmente prorogata al 31/12/2020, termine comprensivo del “*periodo di grazia*”.

Il Consiglio Metropolitan, 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:

- 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:

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

L'approvazione della Deliberazione n. 50/2016 ha consentito, tra l'altro, la proroga fino al 2020 del contratto di finanziamento del Fondo (altrimenti scaduto il 31.12.2015) a condizioni più vantaggiose.

### **3. La sostituzione della SGR**

Con proprio Atto di Indirizzo Prot. n. 52282 del 04.04.2017 avente ad oggetto “*Convocazione Assemblea del Fondo Immobiliare Provincia di Roma*” la Sindaca ha formulato il seguente indirizzo:

*“1. di disporre, quale Presidente dell'Assemblea del Fondo Immobiliare Provincia di Roma, ovvero tramite proprio delegato, la convocazione dell'Assemblea dello stesso fondo, con all'ordine del giorno la sostituzione della società BNP Paribas Real Estate Investment Management SGR p.A. ai sensi dell'art. 20 lettera “e” del Regolamento del Fondo, dando atto che l'Assemblea dovrà procedere alla nomina della nuova SGR, ad esito delle relative procedure selettive, entro i successivi dodici mesi, anche avvalendosi, a seguito di gara pubblica, di qualificato advisor che supporti l'Amministrazione nella definizione del piano di efficientamento e delle relative azioni e che, alla data di efficacia della sostituzione con la nuova SGR, alla BNP Paribas Real Estate Investment Management SGR p.A. spetteranno, se dovute, le indennità richiamate all'articolo 20 comma 2 terzo trattino del Regolamento del Fondo.*

*2. di dare atto che la nuova SGR, in ragione dei relativi indirizzi dell'avviso pubblico per la relativa selezione, dovrà elaborare il business plan per il riequilibrio economico e finanziario del fondo, senza ulteriori stress finanziari per l'Ente, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Metropolitan e, quindi, dovrà coerentemente ridefinire il contratto di finanziamento con le banche finanziatrici.*

*3. Gli Uffici destinatari del presente Atto di Indirizzo provvederanno all'adozione dei competenti atti gestionali”.*

In esecuzione dell'Atto di Indirizzo della Sindaca del 04.04.2017 è stata avviata e regolarmente conclusa, senza alcun ricorso, la procedura di gara di rilievo comunitario per la selezione di una nuova Sgr.

In particolare, si evidenziano di seguito i passaggi della suddetta procedura:

- con Determinazione Dirigenziale R.U. 4084/2017 del 26/09/2017 è stata indetta una procedura ad evidenza pubblica, di tipo aperto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 60 del D.Lgs.50/2016, da aggiudicare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 del citato D.lgs 50/2016, per la selezione di una Società di Gestione del Risparmio (SGR) per la gestione del Fondo comune di investimento alternativo (FIA) italiano immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori professionali denominato "Fondo immobiliare – Provincia di Roma" per un valore stimato dell'appalto pari ad € 5.932.500,00 (CIG: 72167602C0);
- il competente Ufficio Gare ha provveduto alla pubblicazione in data 28 settembre 2017 del bando di gara europea per la selezione della nuova SGR (Codice Gara PA VSF16/17/D2) ed il bando è stato trasmesso alla GUE in data 27/09/2017, con scadenza il 7 novembre p.v. e celebrazione della prima seduta pubblica alle ore 10.00 del 9 novembre;
- è pervenuta entro la data di scadenza del termine n. 1 offerta;
- la procedura ad evidenza pubblica per la selezione di una nuova SGR è stata aggiudicata definitivamente con Determinazione Dirigenziale R.U. 821 del 5.03.2018 alla Soc. Antirion SGR S.p.a.;
- 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., Società di Gestione del Risparmio aggiudicataria della procedura suddetta;
- in data 13.09.2018 si è perfezionato il subentro della nuova Sgr Antirion Spa nella gestione del Fondo Immobiliare Provincia di Roma, mediante stipula di apposito atto notarile;
- in data 12.10.2018 è stato sottoscritto il contratto nella forma pubblico amministrativa.

La sostituzione della precedente SGR (BNP Paribas REIM SGR p.A.) con Antirion SGR S.p.a., aggiudicataria della apposita procedura di gara di rilievo comunitario espletata dai competenti uffici dell'Ente, si è quindi perfezionata nel 2018.

Più precisamente il subentro della nuova Sgr Antirion Spa nella gestione del Fondo Immobiliare Provincia di Roma si è definitivamente perfezionato in data 13 settembre 2018 con la stipula di apposito atto notarile.

A seguito del subentro, Antirion SGR ha avviato – sulla scorta della documentazione acquisita in sede di passaggio di consegne – una analitica disamina della situazione patrimoniale e finanziaria del Fondo, ereditata dal precedente gestore.

Antirion SGR ha provveduto ad aggiornare e a trasmettere all'Ente in data 8.02.2019 (prot. 20943) il nuovo Business Plan del Fondo.

Il nuovo Business Plan, sulla cui analisi ci si soffermerà più avanti, è stato elaborato da Antirion sulla base delle proprie autonome valutazioni professionali, in merito ai vari profili gestionali del Fondo (previsioni di dismissione del patrimonio residuo, ammontare del debito residuo nei confronti delle banche finanziatrici, dei debiti pregressi verso terzi, impegni di Città metropolitana scaturenti dalla deliberazione del Consiglio n. 50/2016, previsioni dei flussi di cassa in entrata ed in uscita, sia a breve termine che a fine vita Fondo e, più in generale, situazione complessiva del Fondo).

#### **4. L'azione risarcitoria nei confronti di BNP SGR e delle ulteriori parti correlate del giudizio, per il ristoro di tutti i danni subiti dall'Ente e dal Fondo.**

BNP SGR, allora società di gestione del Fondo Provincia di Roma, ha perfezionato l'acquisto della Sede unica in data 26.03.2013 al prezzo di € 219.550.500 ed ha contestualmente acceso il relativo finanziamento e pagato il prezzo (tranne una somma di euro 5 milioni trattenuta a garanzia su apposito conto "Escrow").

Successivamente, ed in particolare nel mese di luglio 2013, è emerso che al momento del perfezionamento dell'acquisto e del pagamento del prezzo, l'immobile era carente dei requisiti essenziali di agibilità e di utilizzabilità, per mancanza di dotazioni essenziali e di certificazioni di legge obbligatorie ed imprescindibili ai fini del legittimo utilizzo dell'edificio, e, più precisamente, per la mancanza del certificato di

agibilità, carenza di elementi impiantistici e costruttivi, e di dotazioni indispensabili ai fini della sicurezza e prevenzione incendi, nonché per ulteriori minori difformità.

Il certificato di agibilità dell'immobile veniva rilasciato dal competente Ufficio di Roma Capitale solo in data 14.10.2013 con Determinazione dirigenziale del 14.10.2013 Repertorio QI/1831/2013 e Prot. n. QI/100077/2013.

Le carenze in materia di prevenzione incendi sono state definitivamente eliminate solo in data 3 ottobre 2014, come attestato dal Comando Provinciale dei Vigili del fuoco con nota prot. 0056072 del 23.10.2014.

Va evidenziato che qualora l'acquisto della sede e l'assunzione del relativo finanziamento da parte della SRG fossero intervenuti contestualmente all'effettiva idoneità dell'immobile (3/10/2014), sia il Fondo che l'Ente non avrebbero dovuto sostenere le spese per le quali è stata formalmente avviata l'azione risarcitoria davanti al Tribunale civile di Roma nel mese di novembre 2014, quantificate complessivamente (tra danni diretti all'Ente e danni al Fondo) in oltre 40 milioni di euro e, quindi, la situazione di criticità finanziaria del Fondo sarebbe stata corrispondentemente ridotta.

Il notevole ritardo con il quale la nuova sede è stata messa a disposizione dell'Ente, l'acquisto anticipato della stessa (rispetto alla sussistenza dei presupposti e delle condizioni contrattualmente e normativamente previste per l'acquisto) da parte della SGR e l'attivazione (parimenti anticipata) del relativo finanziamento, ha comportato ingenti danni per il Fondo Immobiliare Provincia di Roma e per l'Amministrazione, per il cui risarcimento integrale – su conforme indirizzo dell'allora Commissario Straordinario dell'Ente, espresso con Deliberazione n. 325 del 28.10.2014 - è stata avviata apposita azione legale, tuttora pendente presso il Tribunale Civile di Roma e con la quale l'Ente ha richiesto un risarcimento danni, quantificati in oltre 40 milioni di euro nel corso delle varie fasi del giudizio.

Il contenzioso è al termine della fase istruttoria ed il Giudice, con **Ordinanza del 14.05.2019**, assai rilevante nell'economia processuale rispetto alla linea difensiva e alle domande dell'Ente, ha rigettato le richieste avversarie in merito ai mezzi di prova, ha accolto la tesi dell'Ente che la causa è documentale e va decisa sulla base dei contratti in essere tra le parti e sulla base della documentazione ufficiale attestante il momento in cui l'immobile è divenuto agibile ed idoneo all'uso convenuto, **disponendo CTU esclusivamente contabile, al solo fine di determinare l'esatto ammontare dei danni subiti dall'Ente e dal Fondo Provincia.**

Nella richiamata ordinanza il Giudice ha inoltre stabilito il calendario conclusivo della gestione del processo, fissando al 29.5.2019 l'udienza per la nomina del CTU e per la designazione dei CTP, e fissando altresì l'udienza per la precisazione delle conclusioni per il giorno 18.12.2019.

Il Direttore del Dipartimento II ha conseguentemente provveduto alla designazione del collegio dei CTP di Città metropolitana, costituito da sette componenti interni.

Nell'udienza del 29.05.2019 il giudice ha conferito l'incarico al C.T.U. ed ha ammesso la nomina dei Consulenti Tecnici di Parte.

## **5. L'attuazione delle Deliberazioni del Consiglio Metropolitan n. 46/2015 e n. 50/2016 ed il trasferimento degli uffici presso la nuova Sede**

### **5.1 La sottoscrizione delle nuove quote del Fondo immobiliare Provincia di Roma.**

In attuazione delle Deliberazioni del Consiglio Metropolitan 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 Euro 39.981.504,24, corrispondenti a n. 1.189 quote del valore unitario di Euro 33.626,160 richiamati e versati nel 2016, più precisamente in data del 29 dicembre 2016 (I<sup>a</sup> tranche), con il parere favorevole del competente ufficio investimenti dell'Ente.

In data 29 giugno 2017 è stato effettuato il secondo richiamo degli impegni con conseguente emissione di n. 306 Quote di valore unitario pari ad Euro 32.599,824 (II tranche), per un controvalore complessivo di € 9.975.546,14, il cui pagamento è stato effettuato in data 29.06.2017 e quindi nei termini

stabiliti e nel pieno rispetto degli impegni assunti, con il parere favorevole del competente ufficio investimenti dell'Ente.

Successivamente, in data 10 agosto 2018, a seguito dell'approvazione del Bilancio di Previsione 2018-2020 (intervenuta con Deliberazione del Consiglio Metropolitan n. 28 del 10/07/2018) e dell'approvazione del PEG 2018 unificato con il Piano della Performance 2018 (intervenuta con Deliberazione del Consiglio Metropolitan n. 30 del 02/08/2018) è stato effettuato il terzo richiamo degli impegni con conseguente emissione di nuove quote per un totale di € 9.995.920,47 (n. 363 quote), per un controvalore complessivo di € 9.975.546,14, il cui pagamento è stato effettuato in data 16.08.2018, con il parere favorevole del competente ufficio investimenti dell'Ente.

Per quanto riguarda la quarta ed ultima tranche di 10 milioni di euro da versare entro il 30.06.2019, si dovrà tenere necessariamente conto di quanto contenuto nell'atto di Costituzione in mora della Procura della Corte dei Conti del 5.3.2019, di cui si dirà più avanti.

## **5.2 La stipula del contratto preliminare di compravendita tra l'Ente ed il Fondo Immobiliare Provincia di Roma ed il contratto di usufrutto**

In esecuzione di quanto disposto con le sopra richiamate deliberazioni del Consiglio Provinciale n. 46/2015 e n. 50/2016 nel corso del 2017, così come dettagliatamente riportato nelle determinazioni dirigenziali R.U. 5555 del 13/12/2017 e R.U. 6076 del 29/12/2017, nelle more del verificarsi dei presupposti di sostenibilità finanziaria per l'acquisto della nuova sede unica, al fine di ridurre i costi a carico del Fondo e della Città metropolitana, onde formalizzare un titolo giuridico che sterilizzasse l'obbligo di corrispondere un canone di locazione per l'utilizzo della nuova sede e consentisse ulteriori risparmi di spesa (compresa la tassazione ai fini IMU) - come peraltro già puntualmente riportato anche nel PEG 2019 - si è provveduto:

(i) alla stipula con atto notarile Rep. 31895 del 29.12.2017 di un contratto preliminare di compravendita dell'Immobile, con obbligo giuridico delle parti a trasferire la sua piena proprietà all'Ente entro il 31.12.2020, ferma restando la facoltà dell'Ente di anticipare l'acquisto ove ne ricorrano i presupposti e ciò risulti maggiormente conveniente per l'Amministrazione e sostenibile per il Fondo;

(ii) alla contestuale stipula con atto Rep. 31896 del 29.12.2017 di un contratto con cui viene costituito in capo alla Città Metropolitana il diritto di usufrutto triennale dell'immobile.

In tal modo si sono determinati rilevanti vantaggi e risparmi di spesa per l'Ente, atteso che in mancanza di detto accordo, l'Amministrazione avrebbe dovuto corrispondere al Fondo, a decorrere da ottobre 2017, un canone di locazione per l'utilizzo della Sede stimabile in circa 12 milioni di euro l'anno Iva inclusa.

Il periodo triennale di comodato gratuito della Sede previsto dal Bando pubblico per la costituzione del Fondo era infatti scaduto il 3 ottobre 2017. In tale ottica è risultato vantaggioso procedere alla sostituzione dell'obbligazione originaria che prevedeva il pagamento di un canone di locazione per l'Immobile di Viale Giorgio Ribotta dopo i tre anni di comodato gratuito (prevista nella struttura contrattuale al momento della costituzione del Fondo) con una obbligazione sostitutiva che genera un ingente risparmio di spesa per l'Ente.

In tale assetto contrattuale l'Amministrazione non è più tenuta al pagamento di un canone di locazione per l'utilizzo della Sede unica, avendo assunto l'obbligazione sostitutiva ed alternativa, peraltro meramente eventuale, di rimborsare al Fondo - ove effettivamente occorra, tenuto anche conto dell'andamento delle vendite immobiliari - le sole somme eventualmente occorrenti per assicurare l'equilibrio economico-finanziario (oneri finanziari, fiscali ed eventuali ulteriori spese indifferibili od obbligatorie per legge), comunque in misura non superiore al valore locativo dell'immobile (c.d. "*side letter*").

Tale impostazione contrattuale ha permesso di generare ingenti risparmi oltre che per l'Ente anche per il Fondo, che altrimenti sarebbero stati gravati di spese certe di notevole entità.

In particolare, il Fondo sarebbe stato tenuto al pagamento dell'IMU sull'immobile (ed in tal modo ha conseguito un risparmio pari ad Euro 1,7 milioni annui), mentre l'Ente avrebbe dovuto corrispondere un

canone di locazione (con conseguente risparmio di spesa sul proprio bilancio, stimabile in circa 12 milioni di euro annui IVA inclusa).

### 5.3 Il trasferimento degli uffici nella nuova Sede Unica

A partire dall'ultimo trimestre dell'anno 2015, una volta terminate le attività di funzionalizzazione dell'immobile, sono stati trasferiti nella Nuova Sede gli uffici dell'Ente presenti nelle precedenti sedi, iniziando da quelle detenute in locazione passiva, comprendenti Viale di Villa Pamphili 84/100, Via delle Tre Cannelle 1/b, Piazza G.G. Belli 11, Via di Sant'Eufemia 19, Via A. Bargoni 8/78, Via Nomentana 54, Via L. Pianciani 20/32 (parte), Via Anco Marzio Fiumicino.

Tutte le sedi degli uffici periferici dell'Ente precedentemente detenute in locazione passiva sono state quindi dismesse e riconsegnate alle rispettive parti proprietarie nell'arco del 2016, contestualmente al trasferimento nella sede unica, senza contenziosi.

Nel corso del terzo trimestre dell'anno 2016, al termine di un complesso iter, sia dal punto di vista amministrativo che logistico-gestionale (a seguito di apposito Decreto del Vice Sindaco metropolitano n. 123 dell'8 giugno 2016 e di Accordo sottoscritto con il Direttore generale dell'Ufficio Scolastico Regionale in data 3 ottobre 2016) si è provveduto al trasferimento del personale del M.I.U.R. dell'Ufficio Scolastico Regionale del Lazio e dell'Ambito Territoriale di Roma presso la Sede Unica di Viale Giorgio Ribotta, dalla storica sede di Via Pianciani (detenuta in locazione passiva dall'Ente per un canone annuo pari ad oltre 5 milioni di Euro) presso la nuova sede dell'Ente di Viale Giorgio Ribotta. Si precisa che il suddetto trasferimento e la riconsegna dell'immobile di Via Pianciani alla proprietà, ha consentito un risparmio di spesa per la dismissione di tale onerosa locazione passiva di oltre 5 milioni di Euro annui.

A seguire, nell'anno 2017 sono stati trasferiti presso la nuova sede di Viale Giorgio Ribotta anche i dipendenti della società Capitale Lavoro, a totale partecipazione dell'Ente, prima ubicati presso la sede di Via Benjamin Franklin, anch'essa detenuta in locazione passiva, con ulteriore risparmio di spesa.

Nel mese di maggio 2019 il processo di trasferimento è stato completato con lo spostamento anche degli uffici presenti presso la sede di Via Tiburtina 691/695 (di proprietà dell'Ente), sede che rimane nella disponibilità della Città metropolitana con la medesima destinazione, nelle more dello stanziamento delle risorse finanziarie occorrenti per l'adeguamento della struttura.

In tal modo sono stati saturati tutti i piani della nuova Sede unica.

### 5.4 I risparmi di spesa dell'Ente conseguenti alla chiusura delle precedenti sedi ed al trasferimento degli Uffici nella sede unica

A seguito dell'acquisizione della nuova Sede unica dell'Ente e del trasferimento presso di essa di tutti gli uffici precedentemente allocati in altre strutture, prevalentemente detenute in locazione passiva, si sono determinati per l'Ente **ingenti risparmi di spesa** (per fitti passivi, utenze, oneri manutentivi, interventi di adeguamento, servizi, etc.), complessivamente pari ad **oltre 16,5 milioni di Euro annui** e quindi per un risparmio complessivo **su base decennale pari ad oltre 165 milioni di Euro**, come dettagliatamente evidenziato nella sottoriportata tabella, le cui risultanze analitiche sono presenti agli atti d'ufficio:

	Sede Ufficio	Totale Annuo	Totale Decennale
1	Via delle Tre Cannelle	€ 2.419.123,76	€ 24.191.237,63
2	Viale di Villa Pamphili	€ 4.424.284,96	€ 44.242.849,63
3	Via A. Bargoni	€ 623.574,67	€ 6.235.746,73

4	Via di S. Eufemia	€ 1.428.447,44	€ 14.284.474,43
5	Via Nomentana	€ 545.651,19	€ 5.456.511,93
6	Via Pianciani	€ 5.577.443,30	€ 55.774.433,01
7	Via B. Franklin	€ 666.930,56	€ 6.669.305,61
8	P.zza Belli	€ 385.273,33	€ 3.852.733,33
9	Via Tiburtina	€ 577.269,57	€ 5.772.695,70
	<b>TOTALI</b>	<b>€ 16.647.998,80</b>	<b>€ 166.479.988,03</b>

Oltre ai risparmi evidenziati nella Tabella sopra riportata vanno altresì considerati i risparmi derivanti dall'utilizzo a titolo gratuito della sede, senza canone di locazione da ottobre 2017 fino alla data in cui la sede sarà acquistata direttamente dall'Ente, risparmi quantificabili in circa 12 milioni di euro l'anno, oltre al risparmio derivante dall'esenzione IMU, pari ad 1,7 milioni di euro l'anno.

Tra i vantaggi per l'Amministrazione risultanti dall'accorpamento di tutti gli uffici in un'unica sede di nuova realizzazione, vanno inoltre considerati anche i seguenti aspetti:

- rilevanti benefici in termini di miglioramento dei livelli di efficienza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa sia sotto il profilo del migliore coordinamento delle varie attività (con particolare riferimento ai procedimenti complessi nei quali sono impegnati molteplici uffici dell'Ente prima dislocati in sedi diverse), sia con riferimento ai costi diretti ed indiretti connessi agli spostamenti tra una sede e l'altra, sia di personale, che di mezzi, documenti (posta, front office, etc.) e dotazioni strumentali in genere;
- razionalizzazione delle spese per climatizzazione e riscaldamento dell'edificio, tenuto conto tra l'altro del fatto che la nuova Sede unica è certificata in classe "B" di efficienza energetica, è dotata di impianti e sistemi tecnologici finalizzati al risparmio energetico, ed è collegata alla centrale di cogenerazione del comprensorio;
- ulteriori, ma non di minor grado, vantaggi sono quelli derivanti dal pieno rispetto nella nuova sede di tutte le norme vigenti in materia di vulnerabilità sismica, 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.

## 6. L'andamento delle vendite degli immobili conferiti dall'Ente fino all'attualità

L'andamento delle vendite degli immobili conferiti al Fondo, come noto, non è stato rispondente alle previsioni del Business Plan del Fondo.

Il Business Plan originario ipotizzava la vendita dell'intero portafoglio immobiliare nell'arco del primo triennio di vita del Fondo. Il Regolamento del Fondo contemplava peraltro fin dall'inizio l'eventualità che tale previsione potesse non essere rispettata, prevedendo espressamente in tal caso la proroga della durata del Fondo per il tempo occorrente al completamento del processo di dismissione.

Come noto nel corso del primo triennio sono state dismesse soltanto le due Caserme di Piazza del Popolo e di Piazza San Lorenzo in Lucina, oltre alla sede di Piazza Belli, ceduta in parziale permuta.

Si evidenzia che tutti e tre i compendi immobiliari ora richiamati sono stati ceduti a valori in linea o superiori rispetto alla stima effettuata dall'esperto indipendente all'atto del conferimento al Fondo, atteso che:

- Il compendio immobiliare di **Piazza del Popolo** è stato venduto complessivamente ad un prezzo di Euro 59.657.131, e quindi ben al di sopra del valore stimato dall'esperto indipendente all'atto del conferimento, pari ad Euro 58.410.000,00= e quindi con una plusvalenza di Euro 1.247.131,00;
- Il compendio immobiliare di **Piazza San Lorenzo in Lucina** è stato venduto complessivamente ad un prezzo di Euro 29.880.000,00, anche in questo caso superiore al valore stimato dall'esperto

indipendente all'atto del conferimento, pari ad Euro 29.460.000,00= e quindi con una plusvalenza di Euro 420.000,00;

- L'immobile di **Piazza Belli** è stato ceduto in parziale permuta al prezzo di 8.800.000 euro, stimato congruo dall'esperto indipendente all'atto di conferimento al Fondo.

Pur in un contesto di grave crisi del mercato immobiliare, drammaticamente esplosa in concomitanza con la costituzione del Fondo immobiliare, nel primo triennio è stato quindi possibile realizzare importanti dismissioni a valori superiori alle aspettative.

La crisi che ha colpito l'intero Paese e impattato gravemente sul mercato immobiliare, ha comportato una drastica caduta dei prezzi ed una forte contrazione del volume delle transazioni.

Il fatto che tutti gli immobili venduti nel corso del primo triennio di gestione del Fondo siano stati ceduti a prezzi pari o superiori ai valori stimati congrui dall'esperto indipendente all'atto del conferimento, ha avvalorato la possibilità di collocare utilmente sul mercato gli immobili residui conferiti al Fondo a prezzi in linea con le aspettative, sia pure in un arco temporale più ampio del previsto.

In tale contesto si colloca l'approvazione del secondo Business Plan del Fondo, avvenuta nel 2016 con la deliberazione del Consiglio metropolitano n. 50/2016, con cui è stata prorogata di 5 anni, fino al 2020 la durata del Fondo, ritenendo che un ulteriore quinquennio potesse rappresentare un lasso di tempo adeguato e congruo per vendere gli immobili residui e massimizzare le entrate.

Il perdurare della crisi del mercato immobiliare ha tuttavia determinato una progressiva erosione del valore degli immobili residui, con conseguenze negative sull'andamento del Fondo.

È doveroso sottolineare che il Fondo ha gestito il processo di dismissione degli immobili attraverso una serie integrata di canali e di strategie di vendita, ed in particolare:

- Pubblicazione periodica di bandi ed avvisi pubblici per la vendita degli immobili, con pubblicazione di nuovi avvisi d'asta ad ogni aggiornamento rilevante della valutazione da parte dell'esperto indipendente;

- Realizzazione di apposito sito internet per la dismissione degli immobili conferiti, con una sezione dedicata ad ogni singolo asset e tutte le informazioni occorrenti per accedere alla data room documentale e per formulare manifestazioni di interesse o proposte di acquisto; detto sito è stato realizzato sia in lingua italiana che in lingua inglese;

- Pubblicazione periodica di appositi avvisi d'asta sui principali quotidiani nazionali ed internazionali, per favorire la conoscibilità del processo di dismissione;

- Invio periodico di mailing list dedicate ad investitori professionali;

- Presentazione del portafoglio di immobili in dismissione a vari saloni internazionali (i.e. Mipim);

- Gestione di trattative riservate e concessione di periodi di esclusiva a favore di soggetti pubblici e privati che nel tempo hanno manifestato l'interesse per gli immobili in dismissione;

- Rotazione periodica degli esperti indipendenti cui è stato conferito l'incarico di valutare ogni semestre il valore degli immobili del Fondo, selezionati con gara.

Il tutto debitamente documentato anche agli atti acquisiti dall'ufficio.

Si riporta di seguito la situazione complessiva ed aggiornata dell'andamento delle vendite degli immobili conferiti al Fondo ai fini della dismissione, dalla sua costituzione all'attualità, con l'indicazione del prezzo di vendita di ciascun immobile già ceduto e con il valore attuale stimato dall'esperto indipendente per gli immobili ancora da dismettere, come risultante anche dalla Relazione generale di gestione al 31.12.2018 inviata da Antirion, anch'essa allegata al presente atto.



<u>Immobili</u>	<u>Valore di Conferimento</u>	<u>Prezzo Vendita</u>	<u>Anno di vendita e SGR</u>	<u>Valore stimato degli immobili ancora da vendere</u>
Compendio P.zza del Popolo 11 (Caserma)	58.410.000,00	59.657.131,00	2015 (BNP) € 57.150.000	= = =
P.zza del Popolo 11A (Bar)			2014 (BNP) € 2.243.131	= = =
P.zza del Popolo 11E (Libreria)			2017 (BNP) € 264.000	= = =
Piazza San Lorenzo in Lucina, 6 (Caserma)	29.460.000,00	29.880.000,00	2015 (BNP) € 29.450.000	= = =
Piazza San Lorenzo in Lucina 17/18 (locale commerciale)			2014 (BNP) € 430.000	= = =
Piazza Belli	8.800.000,00	8.800.000,00	2013 (BNP)	= = =
Viale di Villa Pamphili, 84 -100	46.120.000,00	32.800.000,00	2018 (BNP)	= = =
Via delle Tre Cannelle, 1/b	36.800.000,00	26.950.000,00	2019 (Antirion)	= = =
Via Luisa di Savoia,14	14.010.000,00	11.500.000	2019 (Antirion)	= = =
Via Trionfale 8891 Int 48	337.000,00	192.737,00	2017 (BNP)	= = =
Via dei Prefetti	49.353.000,00	in vendita	in vendita	26.900.000,00
Via Musa, 10	8.010.000,00	in vendita	in vendita	5.000.000,00
Via Cavour, 266	1.700.000,00	in vendita	in vendita	1.500.000,00
Via Trionfale 8891 Int 30	217.000,00	in vendita	in vendita	856.000,00
Via Trionfale 8891 Int 53	297.000,00	in vendita	in vendita	
Via Trionfale 8891 Int 62	255.000,00	in vendita	in vendita	
Via Trionfale 8891 Int 84	251.000,00	in vendita	in vendita	
Via Trionfale 8891 Int 94	289.000,00	in vendita	in vendita	
Via Eugenio Di Mattei 60 Int 3	264.000,00	in vendita	in vendita	
Via Appia Nuova, 660 Int 28	385.000,00	in vendita	in vendita	277.000,00
<b>TOTALI</b>	<b>254.958.000,00</b>	<b>158.279.868,00</b>		<b>34.705.000,00</b>

Tutte le dismissioni sono state effettuate sulla base delle valutazioni di mercato dei vari esperti indipendenti che si sono succeduti nella gestione delle attività tecnico-estimative degli immobili del Fondo.

Si allega altresì al presente atto l'Analisi dell'Andamento del mercato immobiliare ("Andamento valori di mercato") contenente il raffronto comparativo dell'andamento dei valori dei singoli immobili conferiti al Fondo, rispetto all'andamento generale del mercato, per ciascuno dei tre segmenti di riferimento (Residenziale – Direzionale – Sede unica), da cui si evince che la svalutazione dei singoli immobili è in linea od inferiore rispetto ai valori medi di riferimento.

## 7. L'attuale situazione finanziaria del Fondo

Come evidenziato nel Business Plan del Fondo 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, la situazione del Fondo 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	€
Conto ordinario	72.130,75
Conto canoni	5.561.732,59
Conto proventi	0,00
Conto riserva	3.000.000,00
<b>Totale liquidità Fondo Provincia</b>	<b>8.633.863,34</b>
<b>Totale debiti di gestione</b>	<b>6.660.891,74</b>

Nella voce debiti di gestione rientrano anche crediti vantati da Bnp, attualmente congelati in attesa dell'esito del giudizio risarcitorio promosso nei confronti di detto gestore (prossima udienza per precisazione conclusioni 18.12.2019).

#### **8. Gli scenari di Business Plan del Fondo elaborati dalla SGR: superamento e necessità di aggiornamento alla luce dell'Atto di indirizzo della Sindaca del 31.5.2019 (di cui *infra*)**

La Sindaca, con Atto di indirizzo Prot. n. 52282 del 04.04.2017 avente ad oggetto “*Convocazione Assemblea del Fondo Immobiliare Provincia di Roma*” ha formulato il presente indirizzo:

“1. di disporre, quale Presidente dell'Assemblea del Fondo Immobiliare Provincia di Roma, ovvero tramite proprio delegato, la convocazione dell'Assemblea dello stesso fondo, con all'ordine del giorno la sostituzione della società BNP Paribas Real Estate Investment Management SGR p.A. ai sensi dell'art. 20 lettera “e” del Regolamento del Fondo, dando atto che l'Assemblea dovrà procedere alla nomina della nuova SGR, ad esito delle relative procedure selettive, entro i successivi dodici mesi, anche avvalendosi, a seguito di gara pubblica, di qualificato advisor che supporti l'Amministrazione nella definizione del piano di efficientamento e delle relative azioni e che, alla data di efficacia della sostituzione con la nuova SGR, alla BNP Paribas Real Estate Investment Management SGR p.A. spetteranno, se dovute, le indennità richiamate all'articolo 20 comma 2 terzo trattino del Regolamento del Fondo.

2. di dare atto che **la nuova SGR**, in ragione dei relativi indirizzi dell'avviso pubblico per la relativa selezione, dovrà elaborare il **business plan per il riequilibrio economico e finanziario del fondo, senza ulteriori stress finanziari per l'Ente, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Metropolitan** e, quindi, dovrà coerentemente ridefinire il contratto di finanziamento con le banche finanziatrici.

Il Bando per la selezione della nuova Sgr (D.D. indizione gara: R.U. n.4084 del 26/09/2017 - Codice Gara PA VSF16/17/D2 - CIG: 72167602C0) ha recepito tale indicazione e ha previsto espressamente che il nuovo Business Plan del Fondo dovesse limitare e ridurre lo stress sul bilancio dell'Ente.

Più precisamente l'art. 1 del disciplinare di gara stabiliva che “*Pertanto l'Assemblea dei Partecipanti, in base alle vigenti disposizioni del Regolamento di gestione del Fondo, deve procedere alla sostituzione dell'attuale SGR del Fondo Immobiliare Provincia di Roma, da individuare mediante gara pubblica, entro 12 mesi dalla suddetta data, e quindi entro il 12.05.2018 nell'ottica della discontinuità rispetto all'attuale gestione anche al fine di recuperare le criticità economico-finanziarie in cui versa allo stato il Fondo.*”

**In tale contesto è stato dato mandato al Dipartimento II dell'Ente di selezionare una nuova SGR che dovrà definire un nuovo business plan, coerente con le linee guida delineate dal Consiglio Metropolitan con le Deliberazioni 46 del 23.12.2015 e 50 del 15.06.2016 e con gli attuali vincoli gestionali e di mandato, tenuto conto ovviamente dell'attuale situazione del Fondo e del mercato, finalizzato ad un efficientamento del Piano Economico Finanziario, al fine di conseguire economie di spesa,**

*massimizzazione delle entrate, nonché riduzione dello stress finanziario sul bilancio dell'Ente, nei limiti in cui ciò risulti possibile.*

*L'Amministrazione si riserva la facoltà di introdurre tutte le modifiche al Business Plan ritenute opportune o necessarie e la SGR dovrà conseguentemente provvedere all'aggiornamento del business Plan".*

Alla luce di tali indicazioni e sulla base delle proprie autonome valutazioni professionali, Antirion Sgr, nuovo gestore del Fondo, ha elaborato tre distinte ipotesi di Business Plan, contenenti tre distinti scenari, alternativi tra loro, acquisite al protocollo dell'Ente al n. 20943 dell'8 febbraio 2019 ed inviate mediante appunto riservato prot. 21353 dell'8 febbraio 2019 alla Sindaca metropolitana:

- il primo scenario contempla ed illustra la situazione "**As is**", vale a dire le risultanze gestionali fino a fine vita fondo, in mancanza di interventi correttivi da parte del quotista: tale scenario conclude con un disavanzo da finanziare pari complessivamente ad Euro 23.348.614,00 (di cui Euro 13.831.682 per IVA ed Euro 9.516.932,00 per estinzione del debito residuo);
- il secondo scenario ipotizza una mera "**Proroga tecnica**" del Fondo al 2023, differendo a tale data il trasferimento della piena proprietà della Sede all'Ente, evitando in tal modo l'esborso Iva di Euro 13,8 milioni;
- il terzo scenario ipotizza un **intervento correttivo** dell'Ente finalizzato ad evitare ulteriori stress finanziari sul bilancio dell'Ente, come richiesto nell'atto di indirizzo della Sindaca n. 52282/2017 e prevede, quindi, in coerenza con quanto previsto nel P.A.V. dell'Ente, il conferimento del comprensorio residenziale di Via Trionfale/Via Chiarugi, con conseguente differimento della scadenza del Fondo al 2030.

Si riportano di seguito i principali dati relativi ai tre scenari elaborati, con le relative prospettive di disavanzo o di avanzo a fine vita Fondo.

### **Scenario 1 ("As Is" senza interventi correttivi)**

Il primo scenario contempla ed illustra la situazione del Fondo "*As is*", vale a dire senza interventi correttivi da parte della Città metropolitana.

Lo scenario prevede:

- Scadenza del Fondo: 31.12.2020;
- Durata residua del Fondo: meno di due anni;
- Caratteristiche degli immobili residui: sfitti, improduttivi di reddito
- Possibilità di nuovi finanziamenti: non sono possibili nuovi finanziamenti o finanziamenti alternativi a quello esistente
- Sottoscrizione dell'ultima tranche di nuove quote del Fondo entro il 30.6.2019: Euro 10.000.000;
- Trasferimento della proprietà della Sede unica all'Ente a dicembre 2020;
- Obbligo di versare all'Erario, a dicembre 2020 (a valle del trasferimento della proprietà della Sede unica all'Ente in regime di esenzione Iva) i 3/10 dell'Iva portata in detrazione dal Fondo al momento dell'acquisto dell'immobile (marzo 2013) e non ancora ammortizzata rispetto al periodo decennale di osservazione previsto dalla legge (tre decimi residui): Euro 13.831.682;
- Debito residuo verso le banche (finanziamento acceso per l'acquisto dell'immobile sito in viale Giorgio Ribotta 41) a fine vita Fondo: Euro 9.516.932,00;
- Disavanzo complessivo da finanziare al 31.12.2020: Euro 23.348.614,00 (Euro 13.831.682 + Euro 9.516.932,00 = Euro 23.348.614,00).

Nello scenario in esame, in mancanza di interventi correttivi, alla scadenza attuale del Fondo (31.12.2020) l'Ente sarebbe esposto all'obbligo di reperire risorse per un ulteriore importo di € 23.348.614,00 al fine di perfezionare l'acquisto definitivo della Sede.

### **Scenario 2 (“Proroga Tecnica al 31.12.2023”)**

Il secondo scenario ipotizza una mera “Proroga tecnica” di 3 anni del Fondo, con posticipo della scadenza al 31.12.2023, fermo il resto.

Lo scenario prevede:

- Scadenza del Fondo: 31.12.2023;
- Durata residua del Fondo: meno di cinque anni;
- Caratteristiche degli immobili residui: sfitti, improduttivi di reddito
- Possibilità di nuovi finanziamenti: non sono possibili nuovi finanziamenti o finanziamenti alternativi a quello esistente
- Sottoscrizione dell’ultima tranche di nuove quote del Fondo entro il 30.6.2019: Euro 10.000.000;
- Trasferimento della proprietà della Sede unica all’Ente differita a dicembre 2023;
- Acquisto della Sede in regime di esenzione Iva, senza obbligo di alcun versamento o recupero Iva (con un risparmio di spesa di Euro 13.831.682 rispetto allo scenario “As is”);
- Debito residuo verso le banche (finanziamento acceso per l’acquisto dell’immobile sito in viale Giorgio Ribotta 41) a fine vita Fondo: Euro 11,8 milioni
- Disavanzo complessivo da finanziare al 31.12.2020: Euro 11,8 milioni.

In tale scenario l’Ente sarebbe esposto all’obbligo di reperire risorse per un ulteriore importo di 11,8 milioni di euro al fine di perfezionare l’acquisto definitivo della Sede.

### **Scenario 3 (“Proroga decennale”)**

Il terzo scenario ipotizza un intervento correttivo della Città metropolitana, finalizzato ad evitare ulteriori stress finanziari sul bilancio dell’Ente, come richiesto nell’atto di indirizzo della Sindaca n. 52282/2017. In particolare al fine di evitare ulteriori iniezioni di liquidità a carico dell’Amministrazione, per assicurare l’equilibrio finanziario a fine vita fondo, si ipotizza il conferimento al Fondo del comprensorio residenziale di Via Trionfale/Via Chiarugi, composto da circa 140 appartamenti, in conformità a quanto già previsto nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni (P.A.V.) approvato dall’Ente quale allegato obbligatorio del Bilancio di previsione, e più precisamente nel P.A.V. 2019 (approvato con decreto della Sindaca n. 156 del 6.12.2018), nel P.A.V. 2018 (approvato con Decreto del Sindaco n. 50 del 20.06.2018 e con Deliberazione del Consiglio Metropolitanano n. 28 del 10.07.2018), oltre che nei P.A.V. delle annualità pregresse (dal 2014).

Il conferimento di detto comprensorio sarebbe effettuato con il vincolo di mandato di vendere gli appartamenti prioritariamente agli inquilini titolari di regolare contratto, in conformità a quanto previsto dalla legge per la dismissione del patrimonio pubblico residenziale, anche con possibilità – ove ritenuto opportuno – di stipulare con i predetti inquilini contratti di *rent to buy*.

In tal caso la durata del Fondo dovrebbe essere prorogata fino al 2030, vale a dire per il tempo necessario a consentire la gestione di tale operazione (gli appartamenti coinvolti sono circa 140 per un controvalore stimato pari a circa 25 milioni di Euro).

In tal modo l’Amministrazione sarebbe anche sgravata dall’onere di realizzare a proprio carico ingenti interventi di manutenzione straordinaria sulle palazzine, ormai pressoché improcrastinabili (basti dire che le palazzine di Via Trionfale sono state edificate nel 1950, mentre quelle di Via Chiarugi nel 1902).

Gli elementi caratterizzanti il presente scenario sono i seguenti:

- Scadenza del Fondo: 31.12.2030;
- Durata residua del Fondo: circa dodici anni;
- Conferimento al Fondo del comprensorio residenziale di Via Trionfale/Via Chiarugi (circa 140 appartamenti), per un valore stimato di circa 25 milioni di Euro;
- Risparmio di spesa per l’Ente che non sarà tenuto a finanziare gli interventi di manutenzione straordinaria da realizzare sulle palazzine del comprensorio da conferire al Fondo;
- Caratteristiche degli immobili residui: prevalentemente a reddito

- Possibilità di nuovi finanziamenti: a seguito del conferimento è possibile ipotizzare, ove necessario e nei limiti della sostenibilità, nuovi finanziamenti;
- Sottoscrizione dell'ultima tranche di nuove quote del Fondo entro il 30.6.2019: Euro 10.000.000.
- Trasferimento della proprietà della Sede unica all'Ente differita a dicembre 2023;
- Acquisto della Sede in regime di esenzione Iva, senza obbligo di alcun versamento o recupero Iva (con un risparmio di spesa di Euro 13.831.682 rispetto allo scenario "As is");
- Debito residuo verso le banche (finanziamento acceso per l'acquisto dell'immobile sito in viale Giorgio Ribotta 41) a fine vita Fondo: Nessun debito residuo a fine vita Fondo, ma realizzazione di un avanzo.

Nessuno dei tre scenari elaborati da Antirion sopra richiamati risulta compatibile e coerente con l'atto di indirizzo della Sindaca del 31.5.2019, di cui si dirà *infra*.

## 9. L'atto di Costituzione in mora della Corte dei Conti del 5.3.2019

In data 12.3.2019 è stato notificato l'Atto di Costituzione in mora della Procura della Corte dei Conti Proc. 2018/00374/LSV del 5.3.2019, relativo a presunto danno erariale derivante dall'acquisto della nuova sede dell'Ente e dalla costituzione del Fondo immobiliare.

Essendo ancora in corso le indagini e trattandosi di questione della massima rilevanza, si ritiene necessario effettuare un rinvio diretto ed integrale all'atto, senza alcuna sintesi riassuntiva del relativo contenuto, che costituisce documento riservato.

Ciò premesso si ritiene tuttavia essenziale richiamare espressamente l'inciso con cui la Procura, dopo aver espressamente qualificato come possibile voce di danno l'erogazione a favore del Fondo dei 70 milioni di euro previsti dalla deliberazione del Consiglio metropolitano n. 50/2016, espressamente "*Rammenta ... l'obbligo, sancito dall'art.52, comma 6, D.Lgs. 174/2016, di porre in essere tutte le iniziative necessarie ad evitare l'aggravamento del danno, intervenendo ove possibile in via di autotutela o comunque adottando gli atti amministrativi necessari ad evitare la continuazione dell'illecito e a determinarne la cessazione*".

Tale precisazione viene in rilievo, in particolare, in relazione alla situazione rappresentata nelle premesse dell'atto nel quale vengono indicate tra le somme oggetto di risarcimento "*€ 70.000.000,00 rappresentati dalle risorse stanziare direttamente a valere sul bilancio dell'Ente pubblico in relazione alle sopraccitate delibere n. 46/2015 e 50/2016 al fine di abbattere il debito rinveniente dalla negativa gestione del Fondo...*".

## 10. Il carteggio con Antirion Sgr successivo all'atto di Costituzione in mora della Corte dei Conti del 5.3.2019

Delle circostanze richiamate al punto precedente, su conforme comunicazione ed indicazione dell'Avvocatura dell'Ente, giusta nota prot. n. 41758 del 13/3/2019, è stata data immediata e doverosa informazione ad Antirion SGR, attuale gestore del Fondo, con nota prot. 43086 del 15.03.2019, specificando che a seguito della notifica di detto Atto, si era reso necessario sospendere cautelativamente l'erogazione dell'ultima tranche di 10 milioni di euro da versare entro il 30.06.2019, "*Ciò in ragione dell'oggettiva impossibilità di provvedere ad atti di possibile qualificazione quale illecito erariale e per somma allo stato già oggetto di richiesta risarcitoria*".

Con la medesima nota è stato inoltre comunicato ad Antirion SGR quanto segue:

*"La misura cautelativa indicata comporta l'obbligo di prevenire anche ogni conseguenza della stessa, nel senso che occorrerà che codesta SGR, nella sua autonomia, ne valuti professionalmente le conseguenze ed evidenzi i possibili rimedi, senza aggravare per l'Ente, ponendo in essere anche ogni idonea misura di motivata segnalazione della sospensione della predetta erogazione alle banche finanziatrici, al fine della presa d'atto dell'oggettivo impedimento e della legittima applicazione del regime sospensivo, determinato da fatto oggettivo, anche nei rapporti tra SGR e banche finanziatrici.*

*Si chiede pertanto a codesta SGR di individuare soluzioni gestionali compatibili con il nuovo quadro e con i vincoli di azione imposti dal richiamato provvedimento della Corte dei Conti, anche sotto il profilo di un aggiornamento dei possibili scenari di business Plan del Fondo”.*

In esito alla suddetta nota Antirion SGR ha dapprima richiesto alla Sindaca ed al Consigliere delegato al Fondo un incontro (nota prot. 49642 del 26.03.2019) e, successivamente, ha inviato **tre differenti note** (nota prot. 190298 del **12.04.2019**, nota prot. 190341 del **3.05.2019** e nota prot. 190394 del **27.05.2019**) nelle quali ha evidenziato tra l'altro che, a fronte di una già definita “critica” situazione finanziaria del Fondo “*tale da non poter onorare nemmeno il debito corrente verso i fornitori*”, in assenza del versamento dal parte dell'Ente dell'ultima tranche dei 10 milioni il Fondo si troverebbe in una situazione di default e le Banche potrebbero attivare i relativi rimedi (dichiarando risolto il contratto di finanziamento e/o il Fondo decaduto dal beneficio del termine) e avviare le relative procedure esecutive sugli immobili del Fondo (contestualmente agli altri creditori del Fondo), con evidente aggravio dei danni sofferti indirettamente dall'Ente (quale partecipante al Fondo stesso) e vanificando l'effetto e le finalità della manovra avviata nel 2015 mediante le due deliberazioni n. 46/2015 e 50/2016.

## **11. Il parere di regolarità contabile e le osservazioni della Ragioneria nella Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 4/2019**

In data 18 marzo 2019 il Consiglio Metropolitan ha approvato la deliberazione n. 4/2019 avente ad oggetto: “*Approvazione definitiva del Bilancio di previsione finanziario 2019 - 2021 e Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2019 – 2021*”.

Nella soprarichiamata Deliberazione a pag. 16 è previsto quanto segue:

*Preso atto:*

*che...OMISSIS*

*che una quota rilevante delle richieste aggiuntive, pari a 13 milioni di euro per il 2019 e 13,8 milioni per il 2020, afferisce alla richiesta formulata dal Dipartimento del Patrimonio per l'acquisizione di nuove quote del Fondo Immobiliare “Provincia di Roma”;*

*che la richiesta sopra riportata, almeno per la quota di 10 milioni di euro, è riconducibile all'impegno previsto dalla Delibera del Consiglio metropolitano n. 50 del 2016 in attuazione del Business Plan con la stessa approvato;*

*che, in considerazione dell'avvenuta sostituzione della SGR del Fondo e in attesa dell'approvazione del nuovo business plan non è possibile, anche per l'assenza delle necessarie risorse, procedere al finanziamento di tale richiesta in sede di Bilancio di previsione;*

*che 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;*

*che, come si legge a pag. 19 della medesima deliberazione, la Ragioneria Generale ha stabilito “che il parere di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria si intende favorevole, in coerenza con le motivazioni richiamate in premessa, ed è integrato dalle seguenti prescrizioni: che le quote di Avanzo di amministrazione disponibili, non ancora utilizzate, siano vincolate al perseguimento dell'equilibrio di Bilancio 2019, in conseguenza di eventuali riduzioni delle previsioni degli accertamenti di entrata o del verificarsi di nuove o maggiori spese attualmente non programmate, ivi incluse quelle connesse alle obbligazioni verso il Fondo Immobiliare Provincia di Roma.*

## **12. La Relazione dell'Organo di Revisione Anno 2018**

In tale contesto è intervenuta la Relazione dell'Organo di Revisione Anno 2018 sulla proposta di deliberazione consiliare del Rendiconto della gestione e sullo schema di Rendiconto, approvata in data 15 aprile 2019.

Nella Relazione, a pag. 37 e 38, vengono analizzati gli aspetti finanziari connessi con la partecipazione dell'Ente al Fondo Provincia di Roma, e a pag. 47, con riferimento alla quarta tranche di 10 milioni da versare al Fondo entro il 30 giugno 2019, nella sezione “**Considerazioni e Proposte**” i Revisori annotano:

“L'Organo, al fine della salvaguardia degli equilibri, invita l'Ente:

- (omissis)
- **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”.*

### 13. L'atto di indirizzo della Sindaca del 31.5.2019

La Sindaca metropolitana con propria nota prot.86026 del 31.05.2019 – dopo aver richiamato la nota prot. 43086 del 15.03.2019 inviata dal Dip. II ad Antirion, le note prot. 190298 e prot. 190341 inviate da Antirion, nonché l'Atto di costituzione in mora notificato da parte della Procura regionale della Corte dei Conti - ha conferito al Direttore del Dipartimento II, al Ragioniere Generale ed al Capo dell'Avvocatura l'incarico di “*prospettare soluzioni che tengano conto delle prescrizioni della Procura Regionale della corte dei conti riportate nell'atto di diffida e messa in mora*” e “*tenuto a mente l'atto di indirizzo della Scrivente, prot. 52282 del 4 aprile 2017, che al comma 2 ha previsto esplicitamente “Di dare atto che la nuova SGR, in ragione dei relativi indirizzi dell'avviso pubblico per la relativa selezione, dovrà elaborare il business plan per il riequilibrio economico e finanziario del fondo, senza ulteriori stress finanziari per l'Ente, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Metropolitan e, quindi, dovrà coerentemente ridefinire il contratto di finanziamento con le banche finanziatrici”.*

La Sindaca ha altresì specificato che il gruppo dirigente designato dovrà svolgere il proprio incarico coordinandosi con il Vice Sindaco con delega al bilancio e con i Consiglieri delegati al Fondo Immobiliare ed al Patrimonio.

Nella medesima nota la Sindaca ha formalmente comunicato “*la propria indisponibilità ad effettuare alcuna operazione di rimpinguamento del fondo immobiliare nonché di proroga di quest'ultimo rispetto alla sua scadenza naturale e diffida espressamente chiunque dal proporre operazioni che in modo più o meno contorto perseguano tale finalità*”.

I Dirigenti incaricati dalla Sindaca di individuare e prospettare soluzioni che tengano conto sia delle prescrizioni della Procura regionale della Corte dei Conti contenute nell'atto di diffida e costituzione in mora, sia dei nuovi vincoli di mandato formalmente espressi nell'atto di indirizzo del 31.5.2019, in vista delle attività di confronto e coordinamento con gli organi di direzione politica, hanno avviato i propri lavori ed hanno effettuato una prima analisi della situazione e dell'incarico ricevuto, al fine di elaborare, nel confronto delle rispettive valutazioni connesse alla singole sfere di competenza e professionali – una volta completata l'analisi preliminare ed espletato il confronto ed il coordinamento con gli organi di direzione politica designati dalla Sindaca – la proposta unitaria di soluzione richiesta dalla Sindaca con carattere di massimo contemperamento tra l'interesse pubblico, le prescrizioni della Corte dei Conti e la concreta situazione fattuale e giuridica in essere all'attualità, da sottoporre alla approvazione dei competenti organi dell'Ente.

I Dirigenti, nell'ambito delle rispettive professionalità e competenze hanno quindi preso preliminarmente atto dei nuovi vincoli di mandato chiaramente espressi nell'atto di indirizzo della Sindaca, e più precisamente:

- Indisponibilità ad effettuare qualsivoglia operazione di conferimento al Fondo di nuovi immobili;

- Indisponibilità ad effettuare qualsivoglia operazione di ricapitalizzazione e sottoscrizione di nuove quote del Fondo, compreso il versamento dell'ultima tranche di 10 milioni di euro prevista dalla Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 50/2016;
- Indisponibilità ad effettuare qualsivoglia operazione di proroga del Fondo, comunque denominata. Nessuno dei tre scenari elaborati da Antirion SGR, precedentemente richiamati, risulta compatibile con i suddetti vincoli gestionali e di mandato.

In particolare:

- Lo **“Scenario 1 (“As is” senza interventi correttivi)”** non risulta compatibile con le direttive della Sindaca in quanto prevede l'erogazione dell'ultima tranche di 10 milioni di euro per sottoscrizione di nuove quote;
- Lo **“Scenario 2 (Proroga tecnica al 31.12.2023)”** non risulta compatibile con le direttive della Sindaca in quanto prevede sia l'erogazione dell'ultima tranche di 10 milioni di euro per sottoscrizione di nuove quote, sia la proroga del Fondo al 2023;
- Lo **“Scenario 3 (Proroga tecnica al 31.12.2023)”** non risulta compatibile con le direttive della Sindaca in quanto prevede sia l'erogazione dell'ultima tranche di 10 milioni di euro per sottoscrizione di nuove quote, sia la proroga del Fondo al 2030, sia il conferimento di ulteriore patrimonio immobiliare.

Al fine di individuare soluzioni compatibili sul piano gestionale, finanziario e giuridico e cautelativo con i vincoli e le direttive impartite, i Dirigenti hanno preso atto, preliminarmente, della situazione vigente e quindi di quanto previsto dalla Deliberazione n. 50/2016 in relazione alle modalità di acquisto della Sede, approvate dal Consiglio metropolitano.

In particolare, come meglio appreso evidenziato, la Deliberazione n. 50/2016 prevede come **prima e prioritaria opzione per l'acquisto diretto della sede da parte della Città metropolitana, l'accensione di un autonomo finanziamento dell'Ente con Cassa Depositi e Prestiti (o eventualmente altro Istituto).**

Più precisamente al punto 4) del deliberato il Consiglio ha stabilito **“di autorizzare ... quale ... prioritaria soluzione alternativa allo scenario di Business plan definitivo del Fondo, l'accensione di un apposito prestito con Cassa Depositi e Prestiti o altro Istituto, per l'acquisto entro il 31.12.2016 dell'Immobile destinato a Sede Unica, in caso di rimozione delle sanzioni per violazione degli obiettivi del Patto di stabilità nel 2015, compresa Iva, come specificato in premessa; in via ulteriormente gradata, accensione di apposito finanziamento con Cassa Depositi e Prestiti o altro istituto, non appena tecnicamente e normativamente possibile, fino alla scadenza del Fondo”.**

In attuazione di quanto espressamente stabilito dal Consiglio metropolitano occorre quindi valutare **“prioritariamente”** – e quindi prima di altre eventuali opzioni – la sussistenza delle condizioni per procedere, nella corrente annualità, alla accensione di un apposito finanziamento con Cassa DD.PP. o altro Istituto per l'acquisto della Sede unica e l'estinzione del finanziamento a suo tempo acceso dal Fondo.

Tale soluzione, ove praticabile, risulterebbe – ad avviso dei Dirigenti incaricati dalla Sindaca, sulla base delle analisi preliminari svolte e fatta salva, ovviamente, ogni diversa valutazione da parte dei competenti organi dell'Ente – compatibile (sul piano gestionale, finanziario e giuridico, coerentemente con le sfere di rispettiva competenza professionale dei componenti del gruppo dirigente incaricato) con i vincoli di mandato e di gestione espressi dalla Sindaca nell'atto di indirizzo del 31.5.2019 e con il quadro contrattuale e normativo in essere.

La soluzione prospettata, in quanto rispondente a criteri di ragionevolezza e cautela, risulta rimanere nell'ambito dei principi di buon andamento e di tutela dell'interesse pubblico, ed in particolare finalizzata alla specifica necessità di evitare l'insorgenza di danni diretti o indiretti a carico dell'Ente.

**14. La soluzione prospettata: acquisto della proprietà della Sede unica mediante accensione di autonomo finanziamento dell'Ente con Cassa Depositi e Prestiti (o altro Istituto) in conformità a quanto previsto nella Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 50/2016 (quale opzione prioritaria approvata dal Consiglio metropolitano).**



Con Deliberazione n. 50 del 15.06.2016 avente ad oggetto “*Aggiornamento delle linee di indirizzo per l’approvazione del Business Plan definitivo del “Fondo Immobiliare – Provincia di Roma” e delle modalità di acquisto dell’immobile sito Via Ribotta n. 41-43*”, è stato stabilito quanto segue:

- al punto 4. del deliberato (pag. 58) “***di autorizzare, in via gradata alla soluzione di cui al precedente punto 3) e per le medesime finalità, quale ulteriore prioritaria soluzione alternativa allo scenario di Business plan definitivo del Fondo, l’accensione di un apposito prestito con Cassa Depositi e Prestiti o altro Istituto, per l’acquisto entro il 31.12.2016 dell’Immobile destinato a Sede Unica, in caso di rimozione delle sanzioni per violazione degli obiettivi del Patto di stabilità nel 2015, compresa Iva, come specificato in premessa; in via ulteriormente gradata, accensione di apposito finanziamento con Cassa Depositi e Prestiti o altro istituto, non appena tecnicamente e normativamente possibile, fino alla scadenza del Fondo***”;
- al punto 6. del deliberato (pag.59) “***di confermare l’autorizzazione all’acquisto dell’intera proprietà dell’immobile di Via Ribotta 41-43 Roma, destinato a nuova Sede Unica dell’Ente, con la precisazione – a parziale integrazione e modifica di quanto disposto con la richiamata deliberazione n. 46/2015, che resta ferma per il resto – che l’acquisto sarà formalizzato alle seguenti principali condizioni:***

***Finanziamento:*** l’acquisto della Sede Unica sarà finanziato: (i) mediante annullamento delle quote del Fondo – intendendo tra di esse sia quelle già nel portafoglio dell’Ente che quelle rivenienti dalla capitalizzazione oggetto del presente provvedimento – allo scioglimento dello stesso, previa valorizzazione e dismissione del patrimonio conferito, con gli ulteriori vincoli di mandato che saranno impartiti alla SGR dai competenti organi dell’Ente in esecuzione del presente provvedimento, anche nella denegata ipotesi di mancata realizzazione del piano vendite, totale o parziale, secondo le modalità e tempistiche del Business Plan; ovvero, (ii) ***mediante accensione da parte dell’Ente di apposito finanziamento con la Cassa Depositi e Prestiti (o altro Istituto), nella misura indicata nel successivo punto “Modalità di pagamento del prezzo”, da perfezionare prioritariamente entro la data del 31.12.2016 o, in subordine anche successivamente a tale data e fino allo scioglimento del Fondo, non appena ve ne saranno le condizioni normative e vengano meno, in particolare, le attuali condizioni ostatiche richiamate in premessa, inerenti le sanzioni conseguenti alla violazione del patto di stabilità nel 2015, anche con possibilità di preammortamento;***

***Clausola generale:*** omissis

***Prezzo:*** omissis

***Modalità di pagamento:*** il pagamento del prezzo della compravendita della Sede Unica potrà essere interamente differito in base alle modalità di finanziamento dell’Ente; a tale proposito si approvano gradatamente le seguenti linee di indirizzo:

• A) omissis;

• B) omissis;

• ***C) qualora per l’Ente fosse possibile accendere, dopo il 31.12.2016 ed entro il 30.11.2020, un autonomo finanziamento per l’acquisto dell’Immobile, alla accensione del nuovo finanziamento sarà corrisposta in denaro la quota di prezzo corrispondente al fabbisogno finanziario occorrente per l’estinzione del finanziamento residuo del Fondo, compresi tutti gli oneri e spese accessori; il finanziamento con la Cassa Depositi e Prestiti (o con altro Istituto) potrà comprendere anche il finanziamento dell’Iva e delle spese accessorie; il saldo del prezzo di compravendita sarà regolato allo scioglimento del Fondo, mediante annullamento quote;***

• D) omissis;

Pertanto, prima di procedere alla valutazione di ulteriori scenari, si è reso necessario verificare se nella corrente annualità sussistano le condizioni tecniche e normative per l’accensione di apposito finanziamento

con Cassa Depositi e Prestiti o altro istituto, in conformità a quanto stabilito dalla richiamata deliberazione n. 50/2016, in particolare al Punto 6. C).

Il quadro complessivo della situazione finanziaria dell'Ente relativa al corrente esercizio finanziario si è avuta soltanto a seguito della approvazione con **Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 9 del 29 aprile 2019** del Rendiconto della gestione 2018 – Approvazione definitiva – con cui è stata definita, tra l'altro, la quota di avanzo di amministrazione disponibile e vincolata, da applicare al Bilancio 2019, con conseguente completamento del quadro finanziario generale.

In considerazione di quanto sopra, con nota prot. 0081188 del 23.05.2019, in risposta alla nota del Ragioniere Generale prot. 80369 del 22.05.2019 – con cui il Ragioniere Generale, con riferimento alle note di Antirion (prot. 190298 del **12.04.2019** e nota prot. 190341 del **3.05.2019**) ha chiesto al Dip. II “*quali siano le iniziative che si intendano attivare al fine di scongiurare rischi e pregiudizi direttamente a carico del fondo Immobiliare ed indirettamente a carico dell'Ente. Si chiede altresì, di indicare le procedure e le relative tempistiche connesse alle attività a carico dell'Ente finalizzate alla prevenzione di qualsivoglia rischio finanziario e/o patrimoniale a carico della città metropolitana di Roma Capitale*” – il Dipartimento II ha richiesto alla Ragioneria Generale “*prima di procedere alla valutazione degli ipotetici scenari ed alla conseguente attivazione di ulteriori misure*”, se ad oggi sussistano per l'Ente le condizioni tecniche e normative per l'accensione di apposito finanziamento con Cassa Depositi e Prestiti o altro istituto, in conformità a quanto previsto in via prioritaria dalla Deliberazione n. 50/2016, specificando che, per estinguere il finanziamento residuo del fondo, sono necessari **€ 49.344.590,68=** quanto alla quota capitale del debito residuo, oltre spese accessorie ed Iva.

Tale scenario prioritario, come già evidenziato dalla Deliberazione n.50/2016 “*risulterebbe particolarmente vantaggioso per l'Ente, in quanto consentirebbe di estinguere integralmente il finanziamento residuo gravante sul Fondo, con conseguente e considerevole risparmio di spesa sotto il profilo degli interessi, posto che il finanziamento residuo ha attualmente un margine del 4,4%, con previsione di riduzione al tasso medio del 3,5% in caso di approvazione del Business Plan definitivo, mentre per i mutui a tasso fisso della Cassa Depositi e Prestiti il margine attualmente previsto per gli Enti Locali è compreso tra il 2% ed il 2,85% a seconda della durata del mutuo;*

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

Alle richiamate considerazioni sul tasso di interesse (lo spread ad oggi è attestato al 3,5%, in virtù delle modifiche al contratto di finanziamento operate in seguito alla deliberazione n. 50/2016) v'è da aggiungere che il Fondo uscirebbe definitivamente da situazioni di potenziale crisi o criticità e sarebbero quindi scongiurati tutti i rischi e i pregiudizi direttamente a carico del Fondo immobiliare ed indirettamente a carico dell'Ente.

A tale considerazione si deve aggiungere che la Sede unica di Viale Ribotta, nella quale ormai - con il trasferimento anche degli uffici di Via Tiburtina completato lo scorso 20.05.2019 – sono ubicati tutti gli uffici dell'Ente, diverrebbe impignorabile poiché sarebbe immessa nel patrimonio indisponibile dell'Ente, con conseguente esenzione dal pagamento dell'IMU a tempo indeterminato.

Nel 2019 – a differenza delle precedenti annualità, nelle quali non sussistevano le condizioni tecnico-normative di sostenibilità, per i limiti normativi di indebitamento rispetto al bilancio, per l'accensione di un finanziamento dell'Ente per l'acquisto della sede unica, in considerazione dell'ancora elevato livello del finanziamento residuo del Fondo nei confronti delle banche finanziatrici, oggi ridotto ad un ammontare di circa 49 milioni di Euro – come certificato dalla Ragioneria generale con nota prot. 84886 del 30.05.2019, gli equilibri generali di bilancio imposti dalla vigente normativa in materia di contabilità pubblica **sono compatibili con l'accensione di un finanziamento dell'Ente per l'acquisto della nuova sede**, nei limiti necessari per assicurare l'estinzione del finanziamento del Fondo e liberare conseguentemente gli immobili del Fondo dalle ipoteche e garanzie a favore dei finanziatori, a valere in parte sul 2019 ed in parte sul 2020.

In particolare, con la predetta nota prot. 84886/2019 il Ragioniere Generale ha comunicato che ad oggi sussistono le condizioni tecnico-normative per l'assunzione di nuovi finanziamenti, specificando che

“*prudenzialmente, l’indebitamento massimo contraibile nell’anno 2019*” è compreso **tra i 25 ed i 35 milioni di euro**, limite massimo raggiungibile solo “*nel caso di applicazione di avanzo di amministrazione per il finanziamento degli interventi iscritti nell’attuale Piano Opere Pubbliche*”.

La Ragioneria ha altresì specificato che “*Al fine di consentire la copertura integrale dell’importo sopra richiamato si segnala che potrebbe essere utilizzata la quota di avanzo di amministrazione destinata alla copertura delle obbligazioni assunte con Deliberazione n. 50/2016, finalizzando l’utilizzo dei 10 milioni di euro al pagamento dell’acquisto della sede in luogo della sottoscrizione di nuove quote del fondo. In questo modo l’ammontare di debito necessario si ridurrebbe a circa 39 milioni di euro.*”

Ne consegue che la quota di prezzo erogabile in denaro nel 2019 è compresa, nel limite massimo, tra i 35 ed i 45 milioni di euro, di cui 10 milioni immediatamente disponibili, in quanto derivanti dall’Avanzo di amministrazione vincolato, già stanziati, e la differenza (il cui importo, compreso al massimo tra 25 e 35 milioni di euro, da definire in accordo con i competenti organi di direzione politica dell’Ente) da finanziare mediante accensione di finanziamento con Cassa DD.PP. o altro Istituto.

La Ragioneria ha inoltre precisato, nella nota di cui sopra, che “***La copertura della quota residua necessaria al perfezionamento dell’operazione potrebbe essere imputata all’esercizio 2020 nel quale è possibile contrarre la quota di debito non sostenibile nell’esercizio 2019***”.

La soluzione prospettata consente – in quanto già previsto sia nella deliberazione 50/2016 che nell’assetto contrattuale in essere, ed in particolare nel contratto preliminare di compravendita sottoscritto in data 29.12.2017 – di sostituire l’obbligazione della sottoscrizione di nuove quote del Fondo con la l’obbligazione alternativa del pagamento del prezzo della compravendita dell’immobile, per effetto della sottoscrizione anticipata del contratto definitivo di compravendita.

In caso di inadempimento al predetto obbligo e, quindi, in caso di mancato versamento dell’ultima tranche di 10 milioni per sottoscrizione di quote, l’Ente sarebbe esposto a due principali rischi: i) l’attivazione di una procedura contenziosa da parte di Antirion Sgr per richiamo degli impegni assunti dall’Ente nei confronti del Fondo (lettera di richiamo degli impegni formalmente trasmessa in data 19.6.2019 ed acquisita al protocollo dell’Ente in pari data con il n. CMRC-2019-96608), analogamente a quanto previsto dalla disciplina civilistica in materia societaria, per gli obblighi dei singoli soci nei confronti della società; ii) il richiamo del finanziamento da parte delle banche nei confronti del Fondo, con conseguente potenziale default del Fondo e vendita all’asta giudiziaria degli immobili sottoposti ad ipoteca.

Entrambe tali conseguenze pregiudizievoli vengono evitate nella soluzione prospettata di patrimonializzazione diretta, mediante acquisto anticipato (in tutto od in parte) della Sede unica, che consente di operare in un quadro di pieno rispetto degli impegni assunti e che permette di raggiungere l’obiettivo intermedio della cancellazione di tutte le ipoteche e garanzie sulla sede unica e sugli altri beni del Fondo, e l’obiettivo finale dell’acquisto dell’intera sede, trasformando in una patrimonializzazione diretta (acquisto e pagamento prezzo), l’obbligazione di patrimonializzazione indiretta (sottoscrizione di nuove quote del Fondo), che esponeva ancora il quotista al rischio dell’andamento del mercato e dell’andamento delle vendite degli immobili conferiti.

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:

- Cancellazione di tutte le ipoteche sugli immobili del Fondo ed estinzione delle ulteriori garanzie a favore dei finanziatori del Fondo;
- Patrimonializzazione diretta dell’investimento dell’Ente;
- Sterilizzazione del rischio “default” del Fondo connesso all’andamento del mercato e delle vendite immobiliari;
- Versamento da parte del Fondo nelle casse dell’Ente dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare residuo, con possibilità di rimborso anticipato del finanziamento da accendere con Cassa Depositi e Prestiti (o altro Istituto);
- Riduzione dei costi di gestione del Fondo e risparmio di spesa per oneri finanziari (atteso che il tasso di interesse praticato da Cassa DD.PP. è mediamente inferiore all’attuale saggio degli interessi sul finanziamento del Fondo;

- Rispetto dei vincoli di mandato e di gestione contenuti nell'atto di indirizzo della Sindaca metropolitana del 31.5.2019;
- Acquisizione al patrimonio indisponibile della Sede unica, alla conclusione dell'operazione;
- Rispetto, secondo principi di ragionevolezza, dei precetti generali contenuti nell'atto di diffida e costituzione in mora della Corte dei Conti, atteso che la soluzione prospettata è ispirata ai principi di massima prudenza e cautela, per la massima tutela dell'interesse pubblico;
- Inoltre, dal punto di vista patrimoniale, l'operazione è effettuata in regime di invarianza rispetto agli attuali valori patrimoniali iscritti nel bilancio dell'Ente e consente un processo di valorizzazione del patrimonio residuo del Fondo, senza incorrere nei rischi relativi ad un possibile default.

In merito alle prescrizioni impartite dalla Procura della Corte dei Conti nell'Atto di Costituzione in mora del 5.3.2019 (sui cui contenuti ovviamente non è opportuno prendere alcuna posizione, tenuto conto tra l'altro che le indagini sono tuttora in corso), risulta evidente che non vi è una possibilità logico-giuridica di assicurare con certezza la conformità della soluzione ipotizzata rispetto alle prospettazioni di danno in corso di verifica e indagine.

Emerge tuttavia che rispetto alla specifica questione dell'erogazione di somme nella misura di 10 milioni di euro con scadenza 30 giugno 2019 la soluzione prospettata assicura una misura modificativa in senso cautelativo dell'attuale assetto obbligazionario, che secondo ragionevolezza appare rispettare il principio espresso nell'atto della Procura contabile, in quanto non si procede ad ulteriore sottoscrizione di nuove quote del Fondo, ma si ipotizza l'acquisizione patrimoniale anticipata che in ogni caso, appare anche eliminare le problematiche connesse all'ipotizzato default del Fondo e quindi anche la questione di un possibile aggravamento del danno.

Il prezzo di acquisto della Sede unica valutato congruo dall'Agenzia del Demanio è pari ad Euro 177.375.000,00=, importo recepito espressamente anche nel contratto preliminare di compravendita sottoscritto tra Città metropolitana ed il Fondo immobiliare in data 29.12.2017.

Il prezzo della compravendita potrà essere corrisposto in più tranches, come espressamente previsto dal richiamato contratto preliminare, in parte in denaro ed in parte mediante annullamento di quote del Fondo.

In particolare, la deliberazione n. 50/2016 stabilisce che:

*“qualora per l'Ente fosse possibile accendere, dopo il 31.12.2016 ed entro il 30.11.2020, un autonomo finanziamento per l'acquisto dell'Immobile, alla accensione del nuovo finanziamento sarà corrisposta in denaro la quota di prezzo corrispondente al fabbisogno finanziario occorrente per l'estinzione del finanziamento residuo del Fondo, compresi tutti gli oneri e spese accessori; il finanziamento con la Cassa Depositi e Prestiti (o con altro Istituto) potrà comprendere anche il finanziamento dell'Iva e delle spese accessorie; il saldo del prezzo di compravendita sarà regolato allo scioglimento del Fondo, mediante annullamento quote”.*

#### **14.1 Il parere preliminare dell'Avvocatura**

L'Avvocato Capo con propria nota prot. 92689 del 13.6.2019 ha espresso il seguente parere:

*“Si fa riferimento alla relazione in oggetto, alla cui predisposizione lo scrivente Capo dell'Avvocatura ha partecipato verificando gli aspetti giuridici della soluzione proposta e la coerenza rispetto agli aspetti finanziari e gestionali.*

*E' stato ritenuto infatti di poter validare la relazione per tali aspetti, ritenendo che la soluzione ivi proposta risulti compatibile rispetto alla situazione delle obbligazioni, oneri e facoltà vigenti per l'Ente, rispetto agli indirizzi espressi dalla Sindaca e, secondo ragionevolezza e criteri di buon andamento della P.A., avente caratteri di rispondenza ai principi di cui all'art. 52, comma 6 del D.Lg.vo 174/2016, norma richiamata nell'atto di costituzione in mora notificato dalla Procura Regionale della Corte di Conti per il Lazio in data 12 marzo 2019.*

*A maggior più specifico chiarimento dell'iter logico-giuridico seguito per pervenire a tale espressione di compatibilità sul piano giuridico si fa quindi presente, in sintesi e restando a disposizione per ogni ulteriore dettagliato chiarimento, quanto segue.*

*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.

La soluzione proposta risulta quindi porre l'Amministrazione in un ambito di autonomia decisionale e operativa in cui non vi è una dipendenza diretta con l'andamento dell'attività del Fondo, o un'ottica di diretta considerazione del rapporto tra Fondo e Banche finanziatrici del Fondo, ma recupero di autonome valutazioni di convenienza e sostenibilità sul piano gestionale e finanziario.

Tale autonomia appare poi rispondente ad una gestione dell'assetto degli interessi pubblici secondo principi cautelativi e prudenziali che appaiono secondo ragionevolezza conformi alla prescrizione posta dalla Procura della Corte dei Conti di porre in essere azioni di autotutela o comunque di non aggravamento del danno.

Alla sostanziale ed evidente limitazione che un'attività di indagine pone rispetto ad un agire amministrativo e gestionale connotato dalla sussistenza di obbligazioni non superabili in autotutela, si ritiene che possano conseguire solo attività connotate da criteri propri della gestione in analogia a criteri di massima sicurezza quale quelli di carattere tutoriale e di massima oggettività sul piano dell'eliminazione dei rischi e di messa in sicurezza del patrimonio del soggetto interessato.

Si è ritenuto quindi rispondente a criteri di ragionevolezza, buon andamento e precauzione passare, data la sopravvenienza di condizioni precedentemente non venute a sussistere, dalla esposizione all'alea connessa allo strumento del Fondo immobiliare, all'acquisizione al patrimonio del bene oggetto dello scopo istituzionale dell'operazione nell'ambito di finanziamento con il soggetto pubblico istituzionale cui fanno riferimento in forza di legge tutti gli enti pubblici?

## 14.2 Il parere preliminare della Ragioneria Generale

Il Ragioniere Generale con propria nota prot. 92888 del 13.6.2019 ha espresso il seguente parere:

“In via preliminare si rappresenta che con nota prot. 80369 del 22/05/2019 lo scrivente ha chiesto al Direttore del Dipartimento II notizie in merito alle comunicazioni pervenute da parte dalla Società Antirion SGR, in qualità di soggetto gestore del Fondo “Provincia di Roma”, nelle quali venivano evidenziate eventuali criticità in caso di mancato adempimento alle obbligazioni precedentemente assunte dall'Ente ed in particolare con la Deliberazione del Consiglio Metropolitan n. 50/2016.

Il Direttore del Dipartimento II, con nota prot. 81188 del 23/05/2019, ha risposto alla nota sopra indicata formulando un'ulteriore richiesta in merito alla capacità dell'Ente di assumere nuovo debito finalizzato all'acquisto della “Sede Unica di Via Ribotta” con le modalità indicate nella Deliberazione 50/2016.

Con la nota prot. 84886 del 30/05/2019 lo scrivente, valutate le condizioni economico finanziarie dell'Ente e i limiti imposti dalla normativa vigente in materia di assunzione di nuovo debito, comunicava i limiti di capacità di indebitamento da parte dell'Ente per le annualità 2019 e 2020.

In riferimento alla relazione in oggetto, alla cui predisposizione lo scrivente Ragioniere Generale ha partecipato verificando gli aspetti economico finanziari a carico dell'Ente, vista anche la nota riservata dell'Avvocatura prot. 92989 del 13/06/2019, si rappresenta che la soluzione proposta è da ritenersi coerente.

E' stato ritenuto infatti di poter validare la relazione per gli aspetti di competenza, con particolare riferimento ai riflessi di natura finanziaria ed economico-patrimoniale, ritenendo che la soluzione ivi proposta risulti compatibile rispetto alla situazione delle obbligazioni, oneri e facoltà vigenti per l'Ente, rispetto agli indirizzi espressi dalla Sindaca e, secondo ragionevolezza e criteri di buon andamento della P.A..

A maggior più specifico chiarimento si fa presente, in sintesi e restando a disposizione per ogni ulteriore dettagliato chiarimento, quanto segue:

la scelta dell'acquisto della Sede attraverso il ricorso all'indebitamento è in linea con quanto già stabilito nelle precedenti deliberazioni assunte dall'Ente e garantisce il completamento del processo di patrimonializzazione precedentemente avviato;

*l'utilizzo di avanzo di amministrazione per l'acquisto della "Sede", per l'importo di 10 milioni di euro, inizialmente destinato alla sottoscrizione di nuove quote, rappresenta una soluzione coerente, in quanto riduce la necessità di ricorso all'indebitamento e privilegia una patrimonializzazione diretta in luogo di quella indiretta rappresentata dalla sottoscrizione di quote del Fondo;*

*il ricorso a forme di indebitamento flessibili, nelle modalità di sottoscrizione, nelle modalità di rimborso e nella scelta della tipologia di tasso, garantisce la riduzione dell'ammontare complessivo del finanziamento da contrarre e ne riduce il costo per oneri finanziari;*

*l'acquisto anticipato della Sede, nelle modalità previste nella relazione, consente di eliminare l'insorgere di potenziali rischi di squilibrio per il "Fondo" che potrebbero causare direttamente effetti di riduzione dei valori finanziari dello stesso ed indirettamente del valore delle quote iscritte nel patrimonio attivo dell'Ente.*

*Si rappresenta inoltre che, al fine di contenere il livello di indebitamento complessivo e il costo dello stesso a carico dell'Ente, si ritiene necessario che in sede di approvazione dei provvedimenti connessi alla relazione di cui in oggetto sia espressamente previsto che i proventi derivanti dalla dismissione dei beni attualmente conferiti nel Fondo non ancora venduti siano destinati all'estinzione anticipata del debito contratto per l'acquisto della "Sede". Analoga condizione dovrà essere prevista anche in caso di vendita di tali beni successivamente alla scadenza naturale del Fondo qualora gli stessi siano stati retrocessi in capo all'Ente.*

*È, altresì, auspicabile che gli eventuali proventi derivanti dal giudizio in corso nei confronti della BNP Paribas SGR ed altri, siano destinati all'estinzione del debito contratto per l'acquisto della "Sede" e, per la parte eventualmente eccedente, al finanziamento di investimenti connessi alle funzioni fondamentali della Città metropolitana".*

### **14.3 Il parere preliminare della Direzione del Dipartimento II "Risorse strumentali"**

Il Direttore del Dipartimento II con propria nota prot. 92917 del 13.6.2019 ha espresso il seguente parere:

*"Si fa riferimento alla Relazione informativa in oggetto, ed alle successive note riservate prot. n. 92689 del 13.6.2019 dell'Avvocato Capo e prot. n. 92888 del 13.6.2019 del Ragioniere generale, per rappresentare quanto segue.*

*La Sindaca metropolitana con proprio atto del 31.05.2019 – dopo aver richiamato le più recenti note di Antirion, nonché l'Atto di costituzione in mora notificato da parte della Procura regionale della Corte dei Conti - ha conferito al Direttore del Dipartimento II, al Ragioniere Generale ed al Capo dell'Avvocatura l'incarico di "prospettare soluzioni che tengano conto delle prescrizioni della Procura Regionale della corte dei conti riportate nell'atto di diffida e messa in mora" e "tenuto a mente l'atto di indirizzo della Scrivente, prot. 52282 del 4 aprile 2017, che al comma 2 ha previsto esplicitamente "Di dare atto che la nuova SGR, in ragione dei relativi indirizzi dell'avviso pubblico per la relativa selezione, dovrà elaborare il business plan per il riequilibrio economico e finanziario del fondo, senza ulteriori stress finanziari per l'Ente, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Metropolitan e, quindi, dovrà coerentemente ridefinire il contratto di finanziamento con le banche finanziatrici".*

*La Sindaca ha altresì specificato che il gruppo dirigente designato dovrà svolgere il proprio incarico coordinandosi con il Vice Sindaco con delega al bilancio e con i Consiglieri delegati al Fondo Immobiliare ed al Patrimonio.*

*Nella medesima nota la Sindaca ha formalmente comunicato "la propria indisponibilità ad effettuare alcuna operazione di rimpinguamento del fondo immobiliare nonché di proroga di quest'ultimo rispetto alla sua scadenza naturale e diffida espressamente chiunque dal proporre operazioni che in modo più o meno contorto perseguano tale finalità".*

*I Dirigenti incaricati dalla Sindaca di individuare e prospettare soluzioni che tengano conto sia delle prescrizioni della Procura regionale della Corte dei Conti contenute nell'atto di diffida e costituzione in mora, sia dei nuovi vincoli di mandato formalmente espressi nell'atto di indirizzo del 31.5.2019, in vista delle attività di confronto e coordinamento con gli organi di direzione politica, hanno effettuato una prima analisi della situazione e dell'incarico ricevuto, al fine di elaborare, nel confronto delle rispettive valutazioni connesse alla singole sfere di competenza e professionali – una volta completata l'analisi preliminare ed espletato il confronto ed il coordinamento con gli organi di direzione politica designati dalla Sindaca – la proposta unitaria di soluzione richiesta dalla Sindaca con carattere di massimo contemperamento tra l'interesse pubblico, le prescrizioni della Corte dei Conti e la concreta situazione fattuale e giuridica in essere all'attualità, da sottoporre alla approvazione dei competenti organi dell'Ente.*

*I vincoli di mandato chiaramente espressi nell'atto di indirizzo della Sindaca sono i seguenti:*

- *Indisponibilità ad effettuare qualsivoglia operazione di conferimento al Fondo di nuovi immobili;*

- *Indisponibilità ad effettuare qualsivoglia operazione di ricapitalizzazione e sottoscrizione di nuove quote del Fondo, compreso il versamento dell'ultima tranche di 10 milioni di euro prevista dalla Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 50/2016;*
- *Indisponibilità ad effettuare qualsivoglia operazione di proroga del Fondo, comunque denominata;*
- *Individuazione di una soluzione alternativa che tenga conto dell'Atto della Corte dei Conti e, quindi, caratterizzata **dal rispetto dei principi di massima prudenza e cautela** per il perseguimento degli interessi dell'Ente, evitando o riducendo al massimo i rischi connessi alla precedente impostazione dell'operazione, basata sulla sottoscrizione di nuove quote del Fondo.*

*Con nota del 6.6.2019 è stata inviata a codesti Organi di direzione politica la Relazione informativa elaborata, in piena condivisione con i dirigenti incaricati, in attuazione dell'Atto di indirizzo della Sindaca del 31.5.2019, contenente l'analisi della situazione complessiva del Fondo e la soluzione prospettata dai dirigenti incaricati.*

*Come meglio evidenziato nella predetta Relazione informativa, cui si rinvia per l'analisi di maggior dettaglio, al fine di individuare soluzioni compatibili sul piano gestionale, finanziario e giuridico e cautelativo con i vincoli e le direttive impartite, si è tenuto conto e preso atto, preliminarmente, della situazione vigente e quindi di quanto previsto dalla Deliberazione n. 50/2016 in relazione alle modalità di acquisto della Sede, approvate dal Consiglio metropolitano.*

*In particolare la Deliberazione n. 50/2016 prevede come prima e prioritaria opzione per l'acquisto diretto della sede da parte della Città metropolitana, l'accensione di un autonomo finanziamento dell'Ente con Cassa Depositi e Prestiti (o eventualmente altro Istituto).*

*Più precisamente al punto 4) del deliberato il Consiglio ha stabilito "di autorizzare ... quale ... prioritaria soluzione alternativa allo scenario di Business plan definitivo del Fondo, l'accensione di un apposito prestito con Cassa Depositi e Prestiti o altro Istituto, per l'acquisto entro il 31.12.2016 dell'Immobile destinato a Sede Unica, in caso di rimozione delle sanzioni per violazione degli obiettivi del Patto di stabilità nel 2015, compresa Iva, come specificato in premessa; in via ulteriormente gradata, accensione di apposito finanziamento con Cassa Depositi e Prestiti o altro istituto, non appena tecnicamente e normativamente possibile, fino alla scadenza del Fondo".*

*In attuazione di quanto espressamente stabilito dal Consiglio metropolitano occorre quindi valutare "prioritariamente" – e quindi prima di altre eventuali opzioni – la sussistenza delle condizioni per procedere, nella corrente annualità, alla accensione di un apposito finanziamento con Cassa DD.PP. o altro Istituto per l'acquisto della Sede unica e l'estinzione del finanziamento a suo tempo acceso dal Fondo.*

*Tale soluzione risulta compatibile (sul piano gestionale, finanziario e giuridico, coerentemente con le sfere di rispettiva competenza professionale dei componenti del gruppo dirigente incaricato) con i vincoli di mandato e di gestione espressi dalla Sindaca nell'atto di indirizzo del 31.5.2019, con il quadro contrattuale e normativo in essere, nonché con i vincoli tecnico-normativi di bilancio e di finanza pubblica.*

*Il quadro complessivo della situazione finanziaria dell'Ente relativa al corrente esercizio finanziario si è avuta soltanto a seguito della approvazione con Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 9 del 29 aprile 2019 del Rendiconto della gestione 2018 – Approvazione definitiva – con cui è stata definita, tra l'altro, la quota di avanzo di amministrazione disponibile e vincolata, da applicare al Bilancio 2019, con conseguente completamento del quadro finanziario generale.*

*Tale scenario prioritario, come già evidenziato dalla Deliberazione n.50/2016 "risulterebbe particolarmente vantaggioso per l'Ente, in quanto consentirebbe di estinguere integralmente il finanziamento residuo gravante sul Fondo, con conseguente e considerevole risparmio di spesa sotto il profilo degli interessi, posto che il finanziamento residuo ha attualmente un margine del 4,4%, con previsione di riduzione al tasso medio del 3,5% in caso di approvazione del Business Plan definitivo, mentre per i mutui a tasso fisso della Cassa Depositi e Prestiti il margine attualmente previsto per gli Enti Locali è compreso tra il 2% ed il 2,85% a seconda della durata del mutuo;*

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

*Alle richiamate considerazioni sul tasso di interesse (lo spread ad oggi è attestato al 3,5%, in virtù delle modifiche al contratto di finanziamento operate in seguito alla deliberazione n. 50/2016) occorre aggiungere che il Fondo uscirebbe*

definitivamente da situazioni di potenziale crisi o criticità e sarebbero quindi scongiurati i rischi ed i potenziali pregiudizi connessi all'andamento del mercato immobiliare ed all'andamento delle vendite degli immobili conferiti.

Nel 2019 – a differenza delle precedenti annualità, nelle quali non sussistevano le condizioni tecnico-normative di sostenibilità, per i limiti normativi di indebitamento rispetto al bilancio, per l'accensione di un finanziamento dell'Ente per l'acquisto della sede unica, in considerazione dell'ancora elevato livello del finanziamento residuo del Fondo nei confronti delle banche finanziatrici, oggi ridotto ad un ammontare di circa 49 milioni di Euro – come certificato dalla Ragioneria generale, gli equilibri generali di bilancio imposti dalla vigente normativa in materia di contabilità pubblica sono compatibili con l'accensione di un finanziamento dell'Ente per l'acquisto della nuova sede, nei limiti necessari per assicurare l'estinzione del finanziamento del Fondo e liberare conseguentemente gli immobili del Fondo dalle ipoteche e garanzie a favore dei finanziatori.

La soluzione prospettata consente – in quanto già previsto sia nella deliberazione 50/2016 che nell'assetto contrattuale in essere, ed in particolare nel contratto preliminare di compravendita sottoscritto in data 29.12.2017 – di sostituire l'obbligazione della sottoscrizione di nuove quote del Fondo con la l'obbligazione alternativa del pagamento del prezzo della compravendita dell'immobile, per effetto della sottoscrizione anticipata del contratto definitivo di compravendita.

Viceversa, l'Amministrazione non potrebbe liberarsi unilateralmente dall'obbligo assunto nel 2016 di versare l'ultima tranche di 10 milioni di Euro per sottoscrizione quote, sia perché il potere di autotutela (ammesso che ve ne fossero i presupposti) non potrebbe più essere validamente essere esercitato per scadenza del termine ordinario di 18 mesi previsto dalla legge 241/1990, sia perché la materia afferisce ad obbligazioni assunte in ambito contrattuale.

In caso di inadempimento al predetto obbligo e, quindi, in caso di mancato versamento dell'ultima tranche di 10 milioni per sottoscrizione di quote, l'Ente sarebbe esposto a due principali rischi: i) l'attivazione di una procedura esecutiva per decreto ingiuntivo da parte di Antirion Sgr per richiamo degli impegni assunti dall'Ente nei confronti del Fondo, analogamente a quanto previsto dalla disciplina civilistica in materia societaria, per gli obblighi dei singoli soci nei confronti della società; ii) il richiamo del finanziamento da parte delle banche nei confronti del Fondo, con conseguente potenziale default del Fondo e vendita all'asta giudiziaria degli immobili sottoposti ad ipoteca.

Entrambe tali conseguenze pregiudizievoli vengono evitate nella soluzione prospettata, che consente di operare in un quadro di pieno rispetto degli impegni assunti e che permette di raggiungere l'obiettivo finale dell'acquisto della sede, trasformando in una patrimonializzazione diretta (acquisto e pagamento prezzo), l'obbligazione di patrimonializzazione indiretta (sottoscrizione di nuove quote del Fondo), che esponeva ancora il quotista al rischio dell'andamento del mercato e dell'andamento delle vendite degli immobili conferiti.

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:

- Immediata acquisizione al patrimonio indisponibile della Sede unica, con conseguente impignorabilità;
- Cancellazione di tutte le ipoteche sugli immobili del Fondo ed estinzione delle ulteriori garanzie a favore dei finanziatori del Fondo;
- Patrimonializzazione diretta dell'investimento dell'Ente;
- Sterilizzazione del rischio "default" del Fondo connesso all'andamento del mercato e delle vendite immobiliari;
- Versamento da parte del Fondo nelle casse dell'Ente dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare residuo, con possibilità di rimborso anticipato del finanziamento da accendere con Cassa Depositi e Prestiti (o altro Istituto);
- Riduzione dei costi di gestione del Fondo e risparmio di spesa per oneri finanziari (atteso che il tasso di interesse praticato da Cassa DD.PP. è mediamente inferiore all'attuale saggio degli interessi sul finanziamento del Fondo);
- Rispetto dei vincoli di mandato e di gestione contenuti nell'atto di indirizzo della Sindaca metropolitana del 31.5.2019;
- Rispetto, secondo principi di ragionevolezza, dei precetti generali contenuti nell'atto di diffida e costituzione in mora della Corte dei Conti, atteso che la soluzione prospettata è ispirata ai principi di massima prudenza e cautela, per la massima tutela dell'interesse pubblico.

In merito alle prescrizioni impartite dalla Procura della Corte dei Conti nell'Atto di Costituzione in mora del 5.3.2019 (sui cui contenuti ovviamente non è opportuno prendere alcuna posizione, tenuto conto tra l'altro che le indagini sono tuttora in corso), risulta evidente che non vi è una possibilità logico-giuridica di assicurare con certezza la conformità della soluzione ipotizzata rispetto alle prospettazioni di danno in corso di verifica e indagine.



*Emerge tuttavia che rispetto alla specifica questione dell'erogazione di somme nella misura di 10 milioni di euro con scadenza 30 giugno 2019 la soluzione prospettata assicura una misura modificativa in senso cautelativo dell'attuale assetto obbligazionario, che secondo ragionevolezza appare rispettare il principio espresso nell'atto della Procura contabile, in quanto non si procede ad ulteriore sottoscrizione di nuove quote del Fondo, ma si ipotizza l'acquisizione patrimoniale anticipata che in ogni caso, appare anche eliminare le problematiche connesse all'ipotizzato default del Fondo e quindi anche la questione di un possibile aggravamento del danno.*

*Il prezzo di acquisto della Sede unica valutato congruo dall'Agenzia del Demanio è pari ad Euro 177.375.000,00=, importo recepito espressamente anche nel contratto preliminare di compravendita sottoscritto tra Città metropolitana ed il Fondo immobiliare in data 29.12.2017.*

*Il prezzo della compravendita potrà essere corrisposto in più tranches, come espressamente previsto nel richiamato contratto preliminare, in parte in denaro ed in parte mediante annullamento di quote del Fondo, secondo il seguente schema generale:*

- *La quota di prezzo da corrispondere in denaro, quantificata sulla base dei criteri stabiliti nella delibera n. 50/2016, è pari ad Euro 70 milioni (importo massimo, stimato per eccesso, secondo principi di massima cautela e prudenza, importo espresso in cifra tonda, di cui Euro 49,34 milioni per estinzione del finanziamento del Fondo, Euro 18,44 mln per Iva a carico del Fondo e la differenza per ulteriori oneri ed imposte), di cui 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, ed Euro 60 milioni da finanziare mediante accensione di un mutuo con Cassa Depositi e Prestiti, da tirare ed erogare in parte nel 2019 ed in parte nel 2020.*
- *Il saldo prezzo, pari alla differenza tra il prezzo complessivo della compravendita (euro 177 mln) e la quota da corrispondere in denaro (pari ad euro 70 mln), sarà regolato mediante annullamento quote allo scioglimento del Fondo.*

*In relazione al fabbisogno da finanziare il Ragioniere Generale ha comunicato che ad oggi sussistono le condizioni tecnico-normative per l'assunzione di nuovi finanziamenti da parte dell'Ente, specificando che "prudenzialmente, l'indebitamento massimo contraibile nell'anno 2019" è pari a 35 milioni di euro, cui si aggiunge la quota di avanzo di amministrazione destinata alla copertura delle obbligazioni assunte con Deliberazione n. 50/2016, finalizzando l'utilizzo dell'ultima tranche di 10 milioni di euro al pagamento dell'acquisto della sede in luogo della sottoscrizione di nuove quote del fondo.*

*La quota massima di prezzo erogabile in denaro nel 2019 è quindi pari a 45 milioni di euro, di cui 10 milioni immediatamente disponibili, in quanto derivanti dall'Avanzo di amministrazione vincolato, già stanziati, e la differenza (pari al massimo a 35 milioni di euro) da finanziare mediante accensione di finanziamento con Cassa DD.PP. o altro Istituto.*

*La Ragioneria ha inoltre precisato che la copertura della quota residua necessaria al perfezionamento dell'operazione potrà essere imputata all'esercizio 2020, nel quale è possibile contrarre la quota di debito non sostenibile nell'esercizio 2019.*

*La quota di finanziamento con Cassa DD.PP. da accendere nel 2019 e "tirare" in parte nel 2019 (per euro 35 mln) ed in parte nel 2020 (per l'importo massimo di Euro 25 mln), è quindi pari ad Euro 60 milioni, come confermato anche dalle stime prudenziali effettuate dalla Sgr.*

*Le analisi tecnico-contabili svolte quindi confermano la compatibilità con i vincoli tecnico-normativi di bilancio e di contabilità pubblica del fabbisogno da finanziare per l'acquisto della Sede unica, finanziando la quota di prezzo da corrispondere in denaro in parte mediante avanzo di amministrazione ed in parte mediante finanziamento Cassa Depositi e Prestiti (o altro Istituto), ed il saldo mediante annullamento quote allo scioglimento del Fondo, con il seguente schema di massima per le possibili modalità di pagamento del prezzo:*

- *Euro 10 milioni (primo acconto) – Somma immediatamente disponibile, già finanziata con l'avanzo di amministrazione vincolato – Pagamento contestualmente al rogito per l'aggiornamento del contratto preliminare in essere;*
- *Euro 35 milioni (secondo acconto) – Finanziamento Cassa Depositi e Prestiti o altro Istituto (quota di finanziamento tirabile nel 2019) – Erogazione e pagamento nel secondo semestre 2019, contestualmente al rogito per il contratto definitivo di compravendita;*
- *Euro 25 milioni (terzo acconto) – Finanziamento Cassa Depositi e Prestiti o altro Istituto (quota di finanziamento tirabile nel 2020) – Erogazione e pagamento nel primo semestre 2020;*

- Euro 107 milioni (saldo prezzo in c.t.) – Pari alla differenza tra gli acconti versati in denaro ed il prezzo complessivo valutato congruo dall’Agenzia del Demanio – Pagamento entro la scadenza del Fondo (entro il 31.12.2020) mediante annullamento quote.

*Ai fini dell’avvio dell’istruttoria per il finanziamento con Cassa Depositi e Prestiti – con cui si sono tenuti ed incontri preliminari finalizzati a confermare la bancabilità dell’operazione e, quindi, la possibilità di ammettere a finanziamento l’acquisto della sede – è stata predisposto apposito schema di Relazione, che si allega, che sarà inviato solo dopo la conclusione delle interlocuzioni con codesti organi di direzione politica e conferma dell’indirizzo a procedere con la soluzione prospettata.*

*Sul piano procedimentale le concrete modalità di acquisto della Sede dovranno essere autorizzate con apposita deliberazione del Consiglio metropolitano, previa condivisione con gli organi di direzione politica designati.*

*L’approvazione della deliberazione, ad avviso del gruppo dirigente incaricato, tenuto conto della prossima scadenza del 30.6.2019 per l’adempimento dell’obbligazione relativa alla sottoscrizione di ulteriori quote di Fondo, dovrà essere necessariamente adottata in tempi utili e anticipati rispetto alla scadenza del predetto termine, onde evitare l’insorgenza di danni.*

*Nella deliberazione da sottoporre all’approvazione del Consiglio metropolitano sarà ovviamente confermata la sussistenza dei presupposti di indilazionabilità ed indispensabilità dell’acquisto, già certificati in occasione della deliberazione n. 50/2016, in considerazione dei vantaggi per l’Ente e del quadro complessivo degli impegni già assunti, che rendono vieppiù impellente il perfezionamento dell’acquisto.*

*In considerazione di quanto sopra, si esprime parere preventivo di regolarità tecnica sulla soluzione prospettata e di piena rispondenza della stessa all’interesse pubblico, confermando espressamente la sussistenza dei presupposti di indispensabilità ed indilazionabilità dell’acquisto della Sede unica dell’Ente”.*

## **15. Il primo scenario operativo ipotizzato: acquisto immediato in unica soluzione della Sede unica**

L’attuale fabbisogno finanziario occorrente per l’acquisto della sede – nel quadro dei vincoli di gestione e di mandato e della situazione complessivamente data – per l’acquisto anticipato della Sede, occorrente per l’estinzione del finanziamento residuo del Fondo, compresi tutti gli oneri, le spese accessorie e l’Iva a carico del Fondo (che quest’ultimo sarà tenuto a versare all’Erario, in caso di vendita dell’immobile all’Ente in regime di esenzione), in caso di acquisto immediato dell’intera proprietà in unica soluzione, sarebbe pari ad Euro 70 milioni, importo espresso in cifra tonda, stimato tenendo conto anche delle somme già versate al Fondo per oneri fiscali e spese di rogito (giusta determinazione dirigenziale R.U. numero: 5555 del 13/12/2017, al netto degli oneri fiscali e di rogito per la costituzione del diritto di usufrutto a favore della Città metropolitana e per la sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita della sede unica), come appresso specificato:

- Euro 49,34 milioni ammontare del finanziamento del Fondo;
- Euro 18,44 mln per Iva a carico del Fondo;
- Euro 2,22 mln per oneri a servizi del debito e spese accessorie

per un totale di:

- Euro 70 milioni: Totale fabbisogno finanziario del Fondo per l’estinzione del finanziamento residuo e, quindi, quota prezzo che l’Ente dovrà corrispondere in denaro a titolo di acconto prezzo.

Non sussiste, tecnicamente, la possibilità di sostenere tale spesa sul bilancio 2019.

Nell’ipotesi in esame la quota di prezzo da corrispondere in denaro per l’acquisto anticipato della Sede unica, come già detto pari complessivamente ad Euro 70 milioni, potrebbe trovare copertura finanziaria in parte nel 2019 ed in parte nel 2020, assorbendo nel 2019 la massima capacità di indebitamento dell’Ente, come appresso specificato:

- euro 10 milioni: copertura finanziaria a valere sulla quota di avanzo vincolato di Amministrazione già accantonata per la sottoscrizione dell’ultima tranche di quote del Fondo di pari importo;
- Euro 60 milioni: copertura finanziaria mediante accensione di apposito mutuo/finanziamento con Cassa Depositi e Prestiti, da tirare ed erogare in parte (per euro 35 milioni) nel 2019 ed in parte (per euro 25 milioni) nel 2020, tenuto conto dei limiti e degli equilibri generali di bilancio comunicati dal Ragioniere generale dell’Ente, come appresso specificato.

Il saldo prezzo, pari alla differenza tra il prezzo complessivo della compravendita (euro 177.375.000,00) e la quota da corrispondere in denaro (pari ad euro 70 mln), sarebbe regolato mediante annullamento quote allo scioglimento del Fondo.

In relazione al fabbisogno da finanziare il Ragioniere Generale ha comunicato che oggi sussistono le condizioni tecnico-normative per l'assunzione di un nuovo finanziamento da parte dell'Ente per l'acquisto della sede unica, come previsto dalla deliberazione n. 50/2016, specificando che *“prudenzialmente, l'indebitamento massimo contraibile nell'anno 2019”* è pari a 35 milioni di euro, cui si aggiunge la quota di avanzo di amministrazione destinata alla copertura delle obbligazioni assunte con Deliberazione n. 50/2016, *finalizzando l'utilizzo dell'ultima tranche di 10 milioni di euro al pagamento dell'acquisto della sede in luogo della sottoscrizione di nuove quote del fondo.*

Nello scenario in esame la massima capacità finanziaria e di indebitamento dell'Ente nel 2019 e, quindi, la quota di prezzo erogabile in denaro nella corrente annualità, si colloca tra 35 e 45 milioni di euro, di cui 10 milioni immediatamente disponibili, in quanto derivanti dall'Avanzo di amministrazione vincolato, già stanziati, e la differenza (compresa, al massimo, tra 25 e 35 milioni di euro) da finanziare mediante accensione di finanziamento con Cassa DD.PP. o altro Istituto.

La quota di indebitamento di 35 milioni sul 2019 costituisce, tuttavia, come specificato dal Ragioniere generale, il limite massimo raggiungibile solo *“nel caso di applicazione di avanzo di amministrazione per il finanziamento degli interventi iscritti nell'attuale Piano Opere Pubbliche”*.

Nonostante le analisi preliminari tecnico-contabili svolte abbiano confermato la compatibilità dello scenario in esame con i vincoli tecnico-normativi di bilancio e di contabilità pubblica in relazione al fabbisogno da finanziare per l'acquisto della Sede unica, occorre tener conto del fatto che tale soluzione – proprio perché ispirata ai principi di massima prudenza e cautela e, quindi, delineata prevedendo le condizioni di acquisto nello scenario peggiore ipotizzabile – determina il massimo livello di stress sul bilancio dell'Ente, come evidenziato nella sopra richiamata nota del Ragioniere Generale, e presuppone interventi di modifica di ipotesi di investimento già assunte, con particolare riferimento alla *“applicazione di avanzo di amministrazione per il finanziamento degli interventi iscritti nell'attuale Piano Opere Pubbliche”*.

Inoltre lo scenario in esame, proprio perché caratterizzato dalla massima prudenza e cautela, ha una struttura rigida, nella quale tutte le obbligazioni dell'Ente vengono assunte con un unico atto (il rogito per l'acquisto in unica soluzione della Sede unica), senza contemplare possibili scenari migliorativi (proprio per il principio di massima cautela).

In particolare, lo scenario in esame non prende in considerazione, se non come mera eventualità, la possibilità che nel corso della gestione intervengano eventi migliorativi della situazione finanziaria, ed in particolare non contempla la possibilità che il Fondo perfezioni delle vendite immobiliari e, quindi, che si riduca il fabbisogno da finanziare e la quota di prezzo da corrispondere in denaro ai fini dell'acquisto della Sede unica.

Pertanto, pur essendo tecnicamente sostenibile, lo scenario in esame, a seguito di approfondita analisi non rappresenta il miglior punto di equilibrio per il contemperamento ed il soddisfacimento di tutti gli interessi pubblici coinvolti.

Rispetto a tale scenario operativo occorre introdurre degli elementi correttivi di maggiore flessibilità, onde poter beneficiare – in un contesto dinamico, in cui un ruolo determinante è giocato dall'andamento delle vendite degli immobili conferiti al Fondo – delle opportunità che si potranno determinare in caso di positiva conclusione di una o più transazioni immobiliari nel periodo residuo di gestione del Fondo.

In altri termini, occorre coniugare le esigenze di massima cautela e prudenza, con i principi di proporzionalità, ragionevolezza e di contenimento della spesa pubblica, che impongono di utilizzare le risorse pubbliche disponibili nei limiti strettamente necessari, definendo un nuovo scenario in cui le obbligazioni dell'Ente possano essere modulate in forma più flessibile, tenendo conto anche della possibilità che siano perfezionate delle ulteriori vendite da parte del Fondo, che consentirebbero una riduzione della quota di prezzo da corrispondere in denaro e, quindi una riduzione dell'impatto finanziario sul bilancio dell'Ente per l'acquisto della sede.

In considerazione delle sopra esposte considerazioni, è stato elaborato un ulteriore scenario operativo per l'attuazione della soluzione prospettata dell'acquisto della Sede unica, caratterizzato dal perfezionamento

della compravendita con più rogiti, sulla base delle risorse finanziarie disponibili nelle singole annualità e nei limiti strettamente necessari al loro utilizzo.

## **16. Il secondo scenario operativo: acquisto frazionato della Sede unica, sulla base delle risorse finanziarie via via disponibili e nei limiti strettamente necessari al loro utilizzo**

La soluzione prospettata, relativa all'acquisto anticipato della Sede unica deve essere realizzata in uno scenario di massima cautela e prudenza, anche sotto il profilo della sostenibilità finanziaria e dell'impatto sul bilancio dell'Ente, che deve essere calibrato nella misura necessaria e sufficiente per assicurare il massimo risultato con le risorse disponibili e tenendo conto che, nel corso della gestione potranno essere perfezionate ulteriori vendite di immobili da parte della Sgr, con conseguente miglioramento della situazione finanziaria del Fondo e, quindi, riduzione del fabbisogno di erogazione in denaro di quota parte del prezzo, da parte della Città metropolitana.

In siffatto contesto, l'obiettivo da perseguire prioritariamente risulta quello dell'acquisto della Sede, in più tranches, e quindi con più atti, ciascuno dei quali sulla base delle risorse finanziarie via via effettivamente disponibili e nei limiti necessari, tenendo conto dell'esigenza – segnalata anche dalla Procura regionale della Corte dei Conti – di evitare qualsivoglia pregiudizio o possibile danno, sia per il Fondo che per l'Ente.

Tale primaria esigenza può essere soddisfatta soltanto mettendo in atto azioni concrete di salvaguardia, rispettose del quadro delle obbligazioni già assunte e non modificabili unilateralmente dall'Ente, neanche in autotutela, e finalizzate da un lato, come primo obiettivo, alla cancellazione nel più breve tempo possibile di tutte le garanzie e le ipoteche sui beni del Fondo, compresa la Sede unica, a favore dei finanziatori, così da scongiurare il rischio di avvio di azioni esecutive sugli immobili da parte delle banche e, dall'altro, come obiettivo finale, alla definitiva acquisizione dell'intera proprietà della Sede unica al patrimonio indisponibile della Città metropolitana.

Nell'attuale situazione in cui le risorse e le disponibilità finanziarie dell'Ente sono scarse rispetto ai fabbisogni complessivi, ed in cui il quadro complessivo di riferimento è in continua evoluzione, specie per quanto riguarda la situazione finanziaria e patrimoniale del Fondo, influenzata da diverse variabili, la prima delle quali è l'effettivo andamento delle vendite del portafoglio immobiliare residuo, occorre delineare soluzioni gestionali operative, che siano ispirate ai principi di massima cautela e prudenza e che consentano di rimodulare, ove occorra, l'azione e l'intervento dell'Ente nel corso dei prossimi mesi, tenendo conto dell'effettiva evoluzione di tale quadro e, quindi, dell'effettivo fabbisogno finanziario del Fondo ai fini della compravendita della Sede unica, secondo i criteri generali previsti dalla deliberazione n. 50/2016.

Alla luce di tale premesse, la soluzione prospettata viene declinata secondo principi di massima prudenza e cautela e postula la possibilità di una rivalutazione, anche in fasi successive, dell'effettivo fabbisogno finanziario ai fini della compravendita, muovendo come punto di partenza per l'attuazione dell'indirizzo contenuto nella deliberazione n. 50/2016, dalla liquidità e dagli spazi finanziari per l'assunzione di un nuovo finanziamento con Cassa DD.PP. disponibili a valere sul bilancio 2019.

In tale ottica, nel 2019 si potrà procedere ad acquistare la porzione di Sede unica corrispondente alla quota di prezzo che l'Ente potrà finanziare sul bilancio 2019 (in parte con avanzo di Amministrazione, per 10 milioni, ed in parte con mutuo per una quota non superiore a 25 milioni).

Più precisamente, per ragioni di assoluta prudenza e cautela, si ritiene di dover ridurre la soglia di ricorso all'indebitamento nel 2019 a 25 milioni di Euro (valore pari al limite inferiore della forbice comunicata dalla Ragioneria generale), per rendere pienamente compatibile la soluzione operativa prospettata con le disponibilità e gli spazi finanziari a valere sul bilancio 2019 per l'accensione di un nuovo mutuo e non assorbire, cautelativamente, l'intera capacità di indebitamento.

La soluzione prospettata, di sostituire l'obbligazione originaria di sottoscrizione di nuove quote del Fondo con l'acquisto frazionato ed in parte anticipato della Sede unica, in più tranches atti, prevede quindi, nel rispetto delle sopra richiamate esigenze da contemperare, che la sede venga acquistata con più atti, sulla base delle risorse finanziarie via via disponibili, nei limiti necessari.

La soluzione relativa all'ipotesi di acquisto della sede con un unico atto e con pagamento frazionato del prezzo, pur astrattamente perseguibile, non risulta ottimale, in quanto impegna a prescindere dall'effettivo andamento delle vendite del Fondo, un plafond di risorse finanziarie rigidamente predeterminato e potenzialmente superiore a quello strettamente necessario.

Risulta invece preferibile e maggiormente coerente con i principi di cautela, prudenza e di contenimento della spesa e dell'impatto finanziario sul bilancio dell'Ente, la soluzione dell'acquisto frazionato, con più atti, per porzioni progressive fino all'acquisto integrale, nei limiti delle risorse finanziarie via via disponibili e nei limiti della effettiva necessità di utilizzo delle stesse, atteso che in caso di vendite immobiliari da parte del Fondo, la quota di prezzo che Città metropolitana dovrebbe corrispondere in denaro per la l'acquisto della sede verrebbe naturalmente a ridursi.

Alla luce di quanto sopra esposto lo schema che meglio soddisfa l'interesse pubblico all'acquisto della Sede in un quadro di contenimento della spesa e di adattamento all'evoluzione della situazione patrimoniale e finanziaria del Fondo, risulta il seguente:

**SCHEMA OPERATIVO**  
**PER L'ACQUISTO DELLA SEDE UNICA**  
IN FORMA FRAZIONATA, IN PIU' ANNUALITA',  
SULLA BASE DELLE RISORSE FINANZIARIE DISPONIBILI NEI SINGOLI ESERCIZI E NEI  
LIMITI STRETTAMENTE NECESSARI AL RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI

La soluzione operativa in esame prevede l'acquisto della Sede unica da parte dell'Ente in forma frazionata, e quindi in più annualità, sulla base delle risorse finanziarie disponibili nei singoli esercizi e nei limiti strettamente necessari al loro utilizzo, per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- 1) **Obiettivo intermedio:** Cancellazione anticipata di tutte le garanzie ed ipoteche sulla Sede unica e sugli altri beni del Fondo a favore degli attuali finanziatori, onde sterilizzare e scongiurare il rischio default per mancato rimborso del finanziamento e conseguente possibile vendita all'asta giudiziaria della sede unica e degli altri immobili, atteso il rilevante danno che siffatta situazione determinerebbe;
- 2) **Obiettivo finale:** Acquisto progressivo dell'intera proprietà della Sede unica da parte dell'Ente, con acquisizione della porzione residua finale di detto immobile al patrimonio indisponibile dell'Ente dopo la scadenza del Fondo, mediante retrocessione al quotista e corrispondente annullamento quote.

La soluzione operativa prospettata prevede di confermare, in attuazione di quanto già previsto dalla Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 50/2016, l'acquisto in parte anticipato ed in forma frazionata del compendio immobiliare sito in Roma, Viale Giorgio Ribotta 41-43, nuova Sede unica dell'Ente, con più rogiti riferiti a specifiche porzioni definite catastalmente, sulla base delle risorse finanziarie disponibili nelle singole annualità, 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 e tenendo conto, nella fase attuativa, anche dell'effettivo andamento delle vendite da parte del Fondo, così da coniugare i principi di massima cautela e prudenza (che impongono di ipotizzare lo scenario peggiore, in cui non siano rispettate le previsioni relative alle vendite, sul piano della tempistica e/o dei valori), con l'esigenza di ottimizzare l'utilizzo delle risorse sulla base del principio della effettiva e stretta necessità, onde evitare di gravare il bilancio dell'Ente di spese anche solo in parte non strettamente necessarie al conseguimento degli scopi sopra indicati.

In particolare l'acquisto sarà effettuato alle seguenti principali condizioni:

**ANNUALITA' 2019**

In considerazione del quadro generale degli impegni assunti dall'Ente nei confronti delle banche finanziatrici con la deliberazione n. 50/2016 e della correlata necessità di sostituire il predetto quadro con un diverso assetto obbligazionario, basato sull'acquisto anticipato in forma frazionata della Sede unica, sulla base delle risorse finanziarie disponibili e nei limiti necessari, nel secondo semestre 2019, nei tempi tecnici strettamente necessari si procederà a sottoscrivere – attraverso uno o più atti - l'acquisto di porzioni

della sede corrispondenti alla disponibilità finanziaria stanziata dall'Ente, pari a complessivi Euro 35 milioni di Euro, così suddivisi:

- Euro 10 milioni finanziati con la quota parte di avanzo di amministrazione vincolato già destinata alla sottoscrizione di nuove quote del Fondo;
- Euro 25 milioni finanziati mediante accensione di apposito finanziamento con Cassa Depositi e Prestiti (o altro Istituto), importo rientrante nel limite di Euro 25-35 milioni comunicato dalla Ragioneria generale con nota prot. 84886 del 30.05.2019.

La Sgr provvederà al pagamento delle spese e degli oneri fiscali connessi al rogito (comprendenti l'Iva in rettifica a carico del Fondo, le imposte di registro, ipotecarie e catastali sulla porzione acquistata) a valere sulla giacenza residua delle somme già stanziate e corrisposte dall'Amministrazione per tali finalità giusta determinazione dirigenziale R.U. numero: 5555 del 13/12/2017.

### **ANNUALITÀ' 2020**

Il fabbisogno finanziario del Fondo nel primo semestre del 2020, di cui tener conto per determinare la quota di prezzo da corrispondere in contanti per l'acquisto della Sede unica, nello scenario peggiore (delineato secondo i più volte richiamati principi di massima cautela e prudenza) ammonterebbe in cifra tonda ad un importo complessivo di Euro 20 milioni, importo complessivo comprendente l'estinzione per la quota capitale del debito, Iva a carico del Fondo, imposte di registro, ipotecaria e catastale, spese di rogito, oneri fiscali, oneri e spese accessori a servizio del debito, occorrenti per l'estinzione del finanziamento.

Lo scenario delineato per il 2020 è quindi quello peggiore (“*worst case*”), in cui si prevede che nessun immobile sia stato venduto all'inizio dell'annualità e che tutti gli immobili vengano ceduti a fine anno o, addirittura rimangano in tutto od in parte invenduti.

In tale scenario (“*worst case*”) il fabbisogno finanziario del Fondo per l'estinzione del finanziamento in essere – e quindi la quota di prezzo da corrispondere in denaro - è al livello massimo.

Qualsiasi scenario alternativo comporta conseguenze più favorevoli per l'Ente.

Premesso ciò, secondo principi di massima cautela e prudenza, occorre prevedere la copertura finanziaria per tale scenario , e quindi per 20 milioni di euro da corrispondere nel primo semestre 2020, fermo restando che in caso di variazioni migliorative, i dirigenti responsabili dei competenti uffici dell'Ente provvederanno ad introdurre negli atti gestionali di competenza e nei contratti da sottoscrivere i necessari correttivi in senso migliorativo per l'Ente, vale a dire di riduzione della quota di prezzo da corrispondere in denaro.

Nel primo semestre 2020 sarà quindi effettuato l'acquisto della quota parte di Sede unica corrispondente alla quota di prezzo da versare in denaro per consentire al Fondo l'estinzione del finanziamento e la copertura delle altre voci di spesa previste nella deliberazione n. 50/2016 e sopra richiamate (Iva a carico del Fondo, spese ed oneri fiscali connessi al rogito, finanziamento residuo, oneri e spese accessorie a servizio del debito), fino a concorrenza dell'importo massimo, quale quota prezzo di Euro 20 milioni di euro.

Con l'acquisto di tale ulteriore porzione della sede unica degli uffici dell'Ente, sarà raggiunto il primo obiettivo perseguito dall'Amministrazione (c.d. “obiettivo intermedio”), costituito dalla cancellazione di tutte le garanzie ed ipoteche a favore dei finanziatori sulla sede unica e sugli altri beni del Fondo, sterilizzando in tal modo il rischio default, il rischio mercato ed andamento vendite, ed evitando la possibilità per le banche di avviare possibili azioni esecutive.

Nel corso del 2020 si dovrà valutare e monitorare con la massima attenzione l'andamento delle vendite del portafoglio immobiliare residuo da parte del Fondo, che proseguirà la propria attività finalizzata alla dismissione degli immobili fino al 31.12.2020, data di scadenza naturale del Fondo.

Dopo tale data si avvieranno le attività di retrocessione al quotista dei beni residui del Fondo, con contestuale annullamento quote: tutti i beni residui, compresa quindi la porzione di sede unica ancora non venduta a Città metropolitana, saranno retrocessi al quotista mediante annullamento quote.

Qualora il Fondo, a tale data, non avesse perfezionato ulteriori vendite e non disponesse, quindi, della liquidità sufficiente per sostenere le spese e gli oneri fiscali connessi alla retrocessione dei beni, l'Ente

provvederà in sede di rogito a corrispondere le sole spese vive occorrenti per tale finalità, in conformità ai principi generali di cui all'art. 1719 c.c.

#### 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 del principio di buon andamento della P.A. (ex art. 97 Cost);

#### DATO ATTO

Che il Direttore del Dipartimento II conferma espressamente la sussistenza dei presupposti di indispensabilità ed indilazionabilità dell'acquisto della Sede unica dell'Ente;

#### PRESO ATTO che:

il Direttore del Dipartimento II "Risorse Strumentali" Dott. Stefano Carta ha espresso parere favorevole di regolarità tecnica, ai sensi di quanto previsto dall'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.16, comma 3, lett. d, del Regolamento sull'Organizzazione degli Uffici e dei Servizi);

il Ragioniere Generale ha espresso parere favorevole di regolarità contabile, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 49, comma 1, del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii., come indicato nell'allegato al presente atto;

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-amministrativo nei confronti degli Organi dell'Ente, in ordine alla conformità dell'azione amministrativa alle Leggi, allo Statuto ed ai Regolamenti", segnala e rileva quanto segue.

Trattasi di un atto complesso recante "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", che avrebbe richiesto la redazione di separati atti; tuttavia, il rilievo, in questa sede, si ritiene superabile e, comunque, tale da non ostare il procedimento, sia in considerazione del contenuto articolato della proposta di provvedimento, così come redatta dal Direttore del Dipartimento II, il quale asserisce, nelle note, che "...trattasi di autonoma decisione, peraltro pienamente conforme alle precedenti deliberazioni del consiglio, finalizzata alla acquisizione dell'immobile e, quindi, ad un investimento diretto dell'amministrazione...", sia dell'ulteriore affermazione che la proposta costituisce attuazione di precedenti provvedimenti del Consiglio metropolitano, n. 46/2015 e n. 50/2016. Il rilievo circa la natura giuridica di atto complesso sembra superabile, altresì, stante la connessione dei diversi argomenti trattati, tutti esposti nel corpo della proposta, che risulta articolata in paragrafi relativi agli argomenti in oggetto - comprensiva di pareri - sintetizzati nel dispositivo.

Per completezza si ritiene utile rimandare al testo della proposta caricata sul S.I.D.S., comprensivo delle note a firma dei dirigenti interessati - ratione officii o perché destinatari della nota/atto di indirizzo della Sindaca metropolitana del 31.05.2019 - dove gli stessi esplicitano meglio alcuni aspetti, strettamente tecnici, sullo strumento finanziario individuato per il reperimento della provvista necessaria all'acquisto dell'immobile. Si prende atto, inoltre, di quanto espresso dal Direttore del Dipartimento II e dal Ragioniere generale, nelle relative note formulate nel gestionale S.I.D.S.,

nonché dei pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile riportati nel testo della proposta di provvedimento.

Nella proposta de qua sono espressamente ribadite, da parte del proponente/redattore, che “Il Dipartimento II, nell’ambito delle proprie competenze, provvederà ad attuare il presente provvedimento sul piano gestionale, avendo cura di effettuare le analisi tecniche di propria competenza, per definire nel dettaglio il nuovo assetto contrattuale ed il nuovo quadro delle obbligazioni dell’Ente, sulla base degli indirizzi del Consiglio metropolitano, esercitando le proprie prerogative gestionali e svolgendo gli approfondimenti di propria competenza...”. Tale inciso sottolinea che gli ulteriori atti necessari per l’attuazione degli indirizzi, manifestati dagli organi politici, dovranno essere tradotti in appositi provvedimenti dei dirigenti competenti, in particolare del Dipartimento II, nell’ambito del principio di separazione tra indirizzo politico e gestione. Sul punto si ricorda la prevalenza del primato dell’art. 97 della Costituzione e delle sue declinazioni.

Ciò premesso il Segretario generale, in considerazione delle osservazioni formulate nella fase istruttoria e riscontrate dai dirigenti nei pareri resi, raccomanda:

1. agli Uffici competenti, nella predisposizione dei conseguenti atti gestionali finalizzati all’acquisizione della provvista finanziaria necessaria all’acquisto della Sede unica, di effettuare – nel rispetto dei principi di cautela, prudenza e proporzionalità – un’attenta valutazione di convenienza che consideri tutti gli elementi costitutivi della fonte di finanziamento individuata. Valutazione il cui esito non può che coincidere con la raccomandazione di evitare un ulteriore aggravio per il bilancio dell’Ente, già gravato da un’operazione che da immobiliare si è trasformata in finanziaria, come più volte rilevato, in varie sedi, da questo Segretario generale;
2. agli Uffici competenti di effettuare un costante monitoraggio dello stato di avanzamento delle vendite immobiliari e del rispetto delle norme contrattuali del soggetto gestore del Fondo, affinché possa diminuire il fabbisogno finanziario necessario all’acquisto della Sede unica;
3. agli Uffici competenti di aggiornare, periodicamente, gli organi politici sullo stato di avanzamento delle vendite, il cui esito si ripercuote sull’ammontare del debito a carico del bilancio dell’Ente.

## **DELIBERA**

Per le motivazioni espresse in premessa:

**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 acquisiti 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. “*most 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.