



## BOZZA DI STAMPA

Protocollo RC n. 8695/14

Anno 2014  
Ordine del giorno n. 29

64<sup>a</sup> Proposta (Dec. G.C. del 7 maggio 2014 n. 39)

### **Determinazioni di Roma Capitale in ordine al conferimento di quota parte del patrimonio immobiliare della Società AMA S.p.A. a Società di Gestione del Risparmio e autorizzazione alla cessione da Risorse per Roma S.p.A. ad AMA S.p.A. della quota detenuta nell'ambito del complesso immobiliare "Centro Carni".**

Premesso che la società AMA S.p.A. è stata costituita con deliberazione del Consiglio Comunale n. 141 del 2 agosto 2000 a seguito della trasformazione da Azienda Speciale, ai sensi dell'art. 17, commi 51 e seguenti della legge n. 127/1997, con un Capitale Sociale iniziale pari a Euro 70.000.000,00;

Che nell'anno 2009 la società esponeva risultanze contabili con valori di indebitamento molto elevati rispetto alla consistenza patrimoniale dell'azienda stessa le quali palesavano una situazione di forte disequilibrio tra mezzi propri di finanziamento e mezzi di terzi;

Che in data 23 dicembre 2009 gli Amministratori di AMA S.p.A., al fine di dare stabilità alla situazione finanziaria dell'azienda, hanno sottoscritto con un pool di istituti bancari un contratto di finanziamento di complessivi Euro 647,8 mln., nell'ambito di un'operazione di ristrutturazione del debito bancario pregresso, come da tabella di seguito allegata:

Partecipazione delle Banche	Euro	quota
B. POP SONDRIO	235.000.000,00	36%
BNL	105.000.000,00	16%
UNICREDIT	82.476.167,02	13%
MPS	73.274.336,00	11%
BIIS	70.000.000,00	11%
BCC ROMA	50.000.000,00	8%
BCA MARCHE	25.000.000,00	4%
B. POP LAZIO	7.000.000,00	1%
totale	647.750.503,02	100%

Che tale contratto di finanziamento prevedeva la seguente composizione:

1. Linea A (a lungo termine), per un importo di Euro 372.476.167,02, destinata a consolidare una parte dell'indebitamento in essere con previsione di un piano di ammortamento di 17 rate in conto capitale fra il 2013 e 2021;

2. Linea B (a breve termine), per un importo massimo di Euro 263.274.336,00, destinata a fornire ad AMA S.p.A. le risorse finanziarie necessarie per coprire il ciclo finanziario connesso alla propria gestione caratteristica;
3. Linea C (a breve termine), per un importo massimo di Euro 12.000.000,00, destinata a fornire ad AMA S.p.A. le risorse finanziarie necessarie a copertura delle necessità temporanee di tesoreria;

Che in occasione della sottoscrizione del predetto contratto di finanziamento, AMA S.p.A. si è obbligata, tra l'altro, a procedere alla vendita di alcune unità immobiliari, a parziale garanzia del rimborso del finanziamento concesso;

Che in data 5 agosto 2010 il Consiglio Comunale ha approvato il provvedimento deliberativo n. 81 avente ad oggetto il "Conferimento ad AMA S.p.A. del complesso edilizio denominato Centro Carni e relative pertinenze ai fini del successivo aumento di Capitale Sociale di AMA S.p.A." stabilendo, tra l'altro:

- "di autorizzare, previo il compimento di tutti gli atti propedeutici, il conferimento del complesso denominato Centro Carni e relative pertinenze, con ingresso in Viale Palmiro Togliatti, 1280, da attuarsi al momento della deliberazione dell'aumento di Capitale Sociale da parte dell'Assemblea Straordinaria dei Soci di AMA S.p.A.";
- "di subordinare l'efficacia del conferimento dell'immobile di cui al punto 1) alla sottoscrizione di un contratto di locazione dell'immobile medesimo tra il Comune (in qualità di conduttore) ed AMA S.p.A. (in qualità di locatore) che prevederà l'espreso assenso da parte di AMA S.p.A. alla sub-locazione di cui al successivo punto e cesserà i propri effetti al completamento del processo di trasferimento del mercato all'ingrosso delle carni presso il C.A.R. di Guidonia" (n. 3 del dispositivo);

Nonché

- "di autorizzare la stipula di un contratto di sub-locazione tra il Comune di Roma e gli attuali operatori commerciali avente ad oggetto i locali ove quest'ultimi, attualmente, esercitano la propria attività commerciale, con medesima durata del contratto di locazione di cui al punto 3) garantiti da idoneo versamento anticipato di canoni o da polizza fideiussoria assicurativa o bancaria" (n. 4 del dispositivo);

Che in data 11 ottobre 2011 l'Assemblea dei Soci di AMA S.p.A. ha conformemente deliberato l'aumento di Capitale Sociale mediante conferimento del complesso edilizio denominato "Centro Carni" e relative pertinenze, per un valore pari ad Euro 116.213.000,00 quale risultante dalla stima redatta ai sensi dell'art. 2343 cod. civ.;

Che con deliberazione n. 314 del 22 dicembre 2004 il Consiglio Comunale ha disposto il conferimento all'allora Risorse RpR S.p.A. (oggi denominata Risorse per Roma S.p.A.) di una quota pro indiviso dell'area precedentemente destinata al Mercato dei Fiori sita all'interno del Mercato all'ingrosso delle Carni in Via Palmiro Togliatti n. 1026 e precisamente di una quota pari al 49% di detta area;

Che con atto notaio Luigi Barontini, racc. 5532 rep. 12194, del 25 gennaio 2005 è stato sottoscritto fra Comune di Roma e Risorse RpR S.p.A. l'atto di conferimento dell'immobile sopra detto, iscritto catastalmente al foglio 638, particella n. 1516, categoria catastale D/7, per una superficie catastale di circa mq. 34.556;

Che, in virtù dei suddetti conferimenti, AMA S.p.A. e Risorse per Roma S.p.A. sono allo stato intestatarie pro indiviso rispettivamente del 51% e del 49% dell'area iscritta catastalmente al foglio 638, particella n. 1516, categoria catastale D/7;

Che allo stato non appare opportuno né conveniente procedere alla divisione della comunione al fine di scorporare la porzione immobiliare corrispondente alla quota pro

indiviso ascrivibile a Risorse per Roma S.p.A. al fine di escludere detta porzione dal conferimento al Fondo Sviluppo del complesso denominato Centro Carni;

Che peraltro per l'immobile a suo tempo conferito a Risorse per Roma S.p.A. era prevista la valorizzazione, confermata dalla Nota Integrativa al Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 nella quale si evidenzia che il terreno è stato classificato nell'attivo circolante poiché destinato alla vendita;

Che appare coerente con detta finalità di valorizzazione la cessione del cespite ad AMA S.p.A., la quale a seguito del conferimento immobiliare a Società di Gestione del Risparmio, AMA S.p.A. manterrà la proprietà del 100% delle quote dei fondi e rimarrà l'unica e sola beneficiaria dei proventi economici e finanziari delle attività di valorizzazione;

Che si ritiene quindi appropriato che Risorse per Roma S.p.A. effettui la cessione della propria quota pro indiviso della porzione immobiliare facente parte del Centro Carni ad AMA S.p.A. non essendo coinvolta direttamente nella procedura di conferimento di cui trattasi né tantomeno nelle relative procedure di gara;

Che ai sensi dei rispettivi vigenti statuti, l'acquisto e l'alienazione di immobili, rientrando nella competenza del Consiglio di Amministrazione delle società, necessita della preventiva autorizzazione dell'Assemblea dei Soci;

Che, pertanto, si ritiene opportuno autorizzare sin d'ora il Consiglio di Amministrazione di Risorse per Roma S.p.A. a porre in essere ogni attività necessaria all'operazione di cessione ad AMA S.p.A. della propria quota pro indiviso della suddetta porzione immobiliare facente parte del Centro Carni e, contestualmente, di autorizzare il Consiglio di Amministrazione di AMA S.p.A. a porre in essere ogni attività necessaria all'operazione di acquisto della medesima porzione;

Che il Consiglio di Amministrazione di AMA S.p.A. con deliberazione n. 10 del 29 marzo 2012, ha disposto, tra l'altro, l'indizione di due procedure di gara per l'individuazione di due Società di gestione del risparmio (SGR) cui dare formale mandato per la costituzione di due fondi immobiliari per la gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare aziendale, costituito da 57 immobili per un valore totale, al 31 dicembre 2012, data dell'ultimo Bilancio approvato, di Euro 269 mln.;

Che il compendio da conferire al primo dei due fondi (Fondo per la gestione), risulta costituito da n. 56 immobili di proprietà di AMA S.p.A. del valore complessivo di Euro 152,5 mln.;

Che il complesso Centro Carni da conferire al secondo dei due fondi (Fondo per lo sviluppo) ha un valore pari a Euro 116,2 mln.;

Che la decisione di indire due procedure è stata motivata in ragione della peculiarità degli immobili oggetto di gara, di cui all'elenco allegato sub 1 alla presente deliberazione che ne costituisce parte integrante e sostanziale;

Che le gare hanno riguardato l'una la valorizzazione del complesso immobiliare denominato "Centro Carni" (cd "Gara per lo sviluppo") e l'altra la valorizzazione della restante parte del patrimonio immobiliare (cd. "Gara per la gestione");

Che in ragione di tale distinzione, gli immobili oggetto di quest'ultima gara sono stati suddivisi in cluster:

- Cluster A – Immobili immediatamente disponibili: sono quelle unità attualmente vuote e non utilizzate o comunque liberabili in tempi brevissimi (n. 11 immobili per un valore complessivo di Euro 31 milioni);
- Cluster B – Immobili disponibili nel medio periodo: sono quelle unità immobiliari attualmente occupate e utilizzate da AMA S.p.A., ma che in un periodo di 2-3 anni, possono essere liberate perché non strategiche (n° 7 immobili per un valore complessivo di Euro 13 milioni);

- Cluster C – Immobili inclusi nell’operazione per consentire al fondo di finanziare gli investimenti e che, al termine del processo di valorizzazione, ritorneranno nella disponibilità dell’azienda (n. 34 immobili per un valore complessivo di Euro 96 milioni);
- Cluster D – Immobili la cui valorizzazione richiede un cambio di destinazione d’uso (n° 4 immobili per un valore complessivo di Euro 13 milioni);

Che AMA S.p.A. ha provveduto all’aggiudicazione della “Gara per la gestione” a favore di Idea Fimit e della “Gara per lo sviluppo” a BNP Real Estate rispettivamente in data 29 settembre 2012 e in data 29 marzo 2013;

Che la sottoscrizione dei relativi contratti con le SGR aggiudicatrici e l’adozione di tutti gli atti conseguenti sono subordinati alla approvazione dell’Assemblea dei Soci di AMA S.p.A. previa deliberazione dei competenti organi di Roma Capitale;

Che, giusta il contratto di finanziamento del 2009, AMA S.p.A. si è impegnata a conferire gli immobili entro il 30 giugno 2012, termine successivamente prorogato, pena la costituzione a beneficio dei finanziatori di ipoteca di primo grado sui cespiti immobiliari oggetto di valorizzazione a garanzia della già citata linea “A” a lungo termine;

Che l’operazione di conferimento degli immobili di cui trattasi ai fondi ed i relativi vantaggi sono sinteticamente descritti nella nota informativa redatta da AMA S.p.A. ed acquisita al protocollo dipartimentale al n. RL1591 del 24 aprile 2014, che allegata sub 2 al presente provvedimento ne costituisce parte integrante e sostanziale;

Che la creazione di Fondi immobiliari è uno strumento di valorizzazione del patrimonio immobiliare che consente di concentrare detto patrimonio in un unico veicolo gestito da soggetto professionalmente qualificato che, perseguendo la massimizzazione dei rendimenti, è orientato ad accrescerne il valore, nonché di rendere frazionabile l’investimento consentendo un veloce smobilizzo del patrimonio attraverso eventuali cessioni di quote;

Che l’operazione di cui trattasi, rientrando ai sensi di legge e di statuto nella competenza del Consiglio di Amministrazione, necessita della preventiva autorizzazione dell’Assemblea dei Soci, secondo la previsione dell’art. 15 dello statuto sociale;

Che, acquisita la documentazione presentata dalla società AMA S.p.A. in merito alla costituzione dei fondi immobiliari e preso atto degli impegni presi dalla medesima con le Banche, si ritiene di poter autorizzare l’operazione come prospettata dal management;

Che l’autorizzazione di cui al precedente alinea non comporta alcuna esenzione di responsabilità in capo al management aziendale in ordine al miglior perseguimento degli interessi della società;

Che allo stato non risulta ancora stipulato il contratto di locazione tra AMA S.p.A. e Roma Capitale al quale il dispositivo n. 3 della citata deliberazione del Consiglio Comunale n. 81/2010 subordina l’efficacia del conferimento del complesso immobiliare denominato Centro Carni;

Che, pertanto, è necessario prevedere che l’efficacia dell’autorizzazione all’operazione di conferimento del Centro Carni al Fondo per lo Sviluppo sia subordinata alla medesima condizione della stipula del contratto di locazione tra AMA S.p.A. e Roma Capitale;

Atteso che in data 6 maggio 2014 il Direttore del Dipartimento Partecipazioni Gruppo Roma Capitale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto, atteso che il contenuto del provvedimento corrisponde all’attività istruttoria

compiuta, ai fatti acquisiti nel corso della medesima in conformità della normativa vigente.

Il Direttore

F.to: A. Del Pozzo”;

Preso atto che in data 6 maggio 2014 il Direttore del Dipartimento Partecipazioni Gruppo Roma Capitale ha attestato – ai sensi dell’art. 29, c. 1, lett. i) e j), del Regolamento degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti – la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell’Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull’impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: A. Del Pozzo;

Che in data 7 maggio 2014 il Vice Ragioniere Generale, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del T.U. degli Enti Locali di cui al D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Vice Ragioniere Generale

F.to: S. Fermante”;

Che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario – Direttore Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, ai sensi dell’art. 97, c. 2, del Testo Unico delle leggi sull’Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

#### L’ASSEMBLEA CAPITOLINA

per i motivi espressi in narrativa

#### DELIBERA

1. di autorizzare il rappresentante dell’Amministrazione Capitolina in seno alla prima Assemblea utile di Risorse per Roma S.p.A. ad esprimere il voto favorevole di Roma Capitale in merito all’autorizzazione della decisione del Consiglio di Amministrazione di cedere ad AMA S.p.A. la quota pro indiviso, pari al 49% dell’area censita al Catasto Fabbricati al foglio 638, particella n. 1516, del complesso denominato Centro Carni, ed altresì di autorizzare il rappresentante dell’Amministrazione Capitolina in seno alla prima Assemblea utile di AMA S.p.A. ad esprimere il voto favorevole di Roma Capitale in merito all’autorizzazione della decisione del Consiglio di Amministrazione di acquistare da Risorse per Roma S.p.A. la medesima quota pro indiviso;
2. di autorizzare il rappresentante dell’Amministrazione Capitolina in seno alla prima Assemblea utile di AMA S.p.A. ad esprimere il voto favorevole di Roma Capitale in merito all’autorizzazione della decisione del Consiglio di Amministrazione di AMA di costituire due fondi immobiliari per la gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare aziendale, costituiti rispettivamente da 56 immobili (Fondo Gestione) ed 1 immobile (Fondo Sviluppo) per un valore totale pari al 31 dicembre 2012 (data dell’ultimo Bilancio approvato) a 269 milioni di Euro, come meglio dettagliato nelle premesse e negli allegati;
3. di stabilire che l’efficacia dell’autorizzazione di cui al precedente n. 2 resti subordinata al verificarsi della condizione sospensiva di cui al dispositivo n. 3 della deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 2010.

Elenco degli immobili ai cui è previsto il conferimento a fondi nell'ambito del piano di valorizzazione immobiliare

N	Immobile	Valore di apporto €	Fondo	Oggetto di cessione	Cluster	Categoria
1	Vicolo Della Madonnaella 67	195.000	Idea Finit	SI	A	Immobili non utilizzati o liberabili in tempi brevi
2	Via Giolitti 119	1.155.000	Idea Finit	SI	A	Immobili non utilizzati o liberabili in tempi brevi
3	Vicolo Del Cedro	105.000	Idea Finit	SI	A	Immobili non utilizzati o liberabili in tempi brevi
4	Vicolo Del Bologna 54	110.000	Idea Finit	SI	A	Immobili non utilizzati o liberabili in tempi brevi
5	Vicolo Della Luce (Angolo Via Della Lungaretta)	75.000	Idea Finit	SI	A	Immobili non utilizzati o liberabili in tempi brevi
6	Via Falterona (Parco Nomentano)	285.000	Idea Finit	SI	A	Immobili non utilizzati o liberabili in tempi brevi
7	Via Pollicastro 40	295.000	Idea Finit	SI	A	Immobili non utilizzati o liberabili in tempi brevi
8	Via A. Asparini (Angolo Via Parasacchi)	1.635.000	Idea Finit	SI	A	Immobili non utilizzati o liberabili in tempi brevi
9	Borgo Pio 17	350.000	Idea Finit	SI	A	Immobili non utilizzati o liberabili in tempi brevi
10	Via Dell'Armeno Salesiano Snc	440.000	Idea Finit	SI	A	Immobili non utilizzati o liberabili in tempi brevi
11	Piazza Caduti Della Montagnola 40	26.400.000	Idea Finit	SI	A	Immobili non utilizzati o liberabili in tempi brevi
12	Via Della Cordوناتa 37/33	1.495.000	Idea Finit	SI	B	Immobili occupati da AMA ma liberabili nel medio termine
13	Via Annia 70	1.290.000	Idea Finit	SI	B	Immobili occupati da AMA ma liberabili nel medio termine
14	Via Della Mole De' Fiorentini 25/26/27	805.000	Idea Finit	SI	B	Immobili occupati da AMA ma liberabili nel medio termine
15	Lungotevere In Augusta 27	3.740.000	Idea Finit	SI	B	Immobili occupati da AMA ma liberabili nel medio termine
16	Via G. Mameli 9/A	2.340.000	Idea Finit	SI	B	Immobili occupati da AMA ma liberabili nel medio termine
17	Vicolo Dei Modelli 77	2.040.000	Idea Finit	SI	B	Immobili occupati da AMA ma liberabili nel medio termine
18	Via Appia Antica 11	995.000	Idea Finit	SI	B	Immobili occupati da AMA ma liberabili nel medio termine
19	Via Giolitti 143/153	1.160.000	Idea Finit	NO	C	Immobili non oggetto di cessione
20	Via Campi Sportivi 2	2.710.000	Idea Finit	NO	C	Immobili non oggetto di cessione
21	Via Campi Sportivi 100	2.790.000	Idea Finit	NO	C	Immobili non oggetto di cessione
22	Via Matilde Caonosa 8	3.615.000	Idea Finit	NO	C	Immobili non oggetto di cessione
23	Via Miacella 16 - 20	1.355.000	Idea Finit	NO	C	Immobili non oggetto di cessione
24	Via Salaria 963	1.850.000	Idea Finit	NO	C	Immobili non oggetto di cessione
25	Via Tiburtina 1163 (Ang. Via Smerillo)	395.000	Idea Finit	NO	C	Immobili non oggetto di cessione
26	Via Giuseppe Arimondi 16-26	505.000	Idea Finit	NO	C	Immobili non oggetto di cessione
27	Via Teano 60 (Angolo Via Cort)	1.625.000	Idea Finit	NO	C	Immobili non oggetto di cessione
28	Viale Irpinie 20-32	3.920.000	Idea Finit	NO	C	Immobili non oggetto di cessione
29	Via Bule D'istria 19/25	830.000	Idea Finit	NO	C	Immobili non oggetto di cessione
30	Via Marco Rutillo 14	1.685.000	Idea Finit	NO	C	Immobili non oggetto di cessione
31	Via Casilina 144	3.670.000	Idea Finit	NO	C	Immobili non oggetto di cessione
32	Via Sannio 42	4.820.000	Idea Finit	NO	C	Immobili non oggetto di cessione
33	Viale Palmiro Togliatti 59/63	4.030.000	Idea Finit	NO	C	Immobili non oggetto di cessione
34	Largo Delle Sette Chiese 24	1.405.000	Idea Finit	NO	C	Immobili non oggetto di cessione
35	Viale Francesco Acrì 11	2.085.000	Idea Finit	NO	C	Immobili non oggetto di cessione
36	Via Campo Boario 58 (Via G. Da Empoli 21)	2.790.000	Idea Finit	NO	C	Immobili non oggetto di cessione
37	Via Campo Boario 59	760.000	Idea Finit	NO	C	Immobili non oggetto di cessione
38	Vicolo Savini (Valco S. Paolo)	11.805.000	Idea Finit	NO	C	Immobili non oggetto di cessione
39	Via Augusto Ranzini 16	1.975.000	Idea Finit	NO	C	Immobili non oggetto di cessione
40	Via G. Pietro Lucchi 16	2.840.000	Idea Finit	NO	C	Immobili non oggetto di cessione
41	Via Giuseppe Andre' 5 (Ostia)	3.070.000	Idea Finit	NO	C	Immobili non oggetto di cessione
42	Piazza Quarto Dei Mille 14	830.000	Idea Finit	NO	C	Immobili non oggetto di cessione
43	Via Di Macchia Saponara 16 - Via Domenico Morelli	2.420.000	Idea Finit	NO	C	Immobili non oggetto di cessione
44	Via Portuense 351	1.095.000	Idea Finit	NO	C	Immobili non oggetto di cessione
45	Via Mura Portuensi 14/16	1.495.000	Idea Finit	NO	C	Immobili non oggetto di cessione
46	Via A. Bellani 25/39	4.930.000	Idea Finit	NO	C	Immobili non oggetto di cessione
47	Via Dei Cavalleggeri 5	6.125.000	Idea Finit	NO	C	Immobili non oggetto di cessione
48	Via Calcagnini 10-16-28	7.645.000	Idea Finit	NO	C	Immobili non oggetto di cessione

N	Immobile	Valore di apporto €	Fondo	Oggetto di cessione	Cluster	Categoria
49	Via Cassia 1761	595.000	Idea Fimit	No	C	Immobili non oggetto di cessione
50	Viale Tor Di Quinto 37/A-R-C-D (Angolo Via Pietro Lupi)	7.000.000	Idea Fimit	No	C	Immobili non oggetto di cessione
51	Piazza Sava Rubra 4 (Via Stazione Di Prima Porta)	705.000	Idea Fimit	No	C	Immobili non oggetto di cessione
52	Via Cassia Km 19,600 (Località Oglata)	1.390.000	Idea Fimit	No	C	Immobili non oggetto di cessione
53	Via C. Lenormant Snc Acilia (Zona Industriale)	1.110.000	Idea Fimit	SI	D	Immobili la cui valorizzazione richiede un cambio di destinazione d'uso
54	Via Zucchelli 7	6.525.000	Idea Fimit	SI	D	Immobili la cui valorizzazione richiede un cambio di destinazione d'uso
55	Via Cesare Lombroso Snc	2.540.000	Idea Fimit	SI	D	Immobili la cui valorizzazione richiede un cambio di destinazione d'uso
56	Via F. Clementi - Tor De Cenci (Ss 148 Pontina)	2.680.000	Idea Fimit	SI	D	Immobili la cui valorizzazione richiede un cambio di destinazione d'uso
57	Centro Carni	116.212.000	BNP Paribas	SI	-	Centro carni
<b>TOTALE</b>		<b>268.697.000</b>				