

OGGETTO: Comune di Fiumicino “Isolato Stazione”. Immobili siti in Via E. Berlinguer nn.21, 22, 23, 24, 25, 26, 27. Concessione del diritto di superficie, ex art. 35 Legge n. 865/71. Convenzione Rep. n. 28757/2007. Bando n. 2036/2000. Decadenza del beneficio concesso alla Società “CICCHETTI Massimo S.r.l.”.

LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA dell'Assessore Politiche abitative, Urbanistica, Ciclo dei Rifiuti e impianti di trattamento, smaltimento e recupero;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio approvato con Legge statutaria 11 novembre 2004, n. 1;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 “Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale” e successive modifiche;

VISTO l'art. 65 del Regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 “Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale” e successive modifiche;

VISTA la legge 18 aprile 1962, n. 167, recante “disposizioni per favorire l'acquisto di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare”;

VISTA la legge 22 ottobre 1971, n. 865, recante “Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata”;

VISTA la legge 17 febbraio 1992, n.179, recante “Norme per l'Edilizia residenziale pubblica”;

VISTA la legge 4 dicembre 1993, n. 493, recante “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, recante disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia”;

VISTA la legge 9 dicembre 1998, n. 431, recante “Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo”;

VISTA la legge regionale 6 agosto 1999 n. 12, recante “Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica”;

VISTA la D.G.R.L. n. 2036 del 03 ottobre 2000, recante “Legge 179/92 articolo 8 e Legge 493/93 articolo 9. Ripartizione dei finanziamenti per la costruzione di alloggi in locazione ed approvazione dei bandi di concorso per la concessione di contributi alle cooperative edilizie ed alle imprese di costruzione”;

CONSIDERATO CHE con la suddetta D.G.R. la Regione Lazio ha approvato il Bando di concorso indirizzato ad Imprese di costruzione e Cooperative di produzione e lavoro, da ammettere a finanziamento per la realizzazione di programmi costruttivi, per la costruzione di alloggi da cedere in locazione temporanea per otto anni;

VISTA la D.G.R.L. del 4 agosto 2005 n. 710, concernente “direttive e indirizzi per l'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica fruente dei contributi regionali, da attuarsi da

Cooperative edilizie, imprese di costruzione e relativi consorzi”;

PREMESSO CHE

la Società a responsabilità limitata Cicchetti Massimo ha partecipato al bando di concorso nelle Province del Lazio (istanza del 20/03/2001), approvato con D.G.R.L. n. 2036 del 03 ottobre 2000, per la concessione di contributi a cooperative edilizie ed imprese di costruzione, finalizzato alla realizzazione di programmi costruttivi ex articolo 8 della Legge n. 179/92 ed articolo 9 della Legge 493/93”;

con la suddetta Deliberazione la Giunta regionale del Lazio provvedeva a ripartire i finanziamenti, tramite l’assegnazione degli stessi per la costruzione di alloggi da cedere in locazione;

con Deliberazione di Giunta regionale del Lazio, n. 427 del 15 aprile 2002, è stato approvato il piano particolareggiato in variante al P.R.G. denominato Fiumicino Centro - Isolato stazione;

la Regione Lazio, con successiva Deliberazione di Giunta regionale n. 518 del 20 giugno 2003, ha formulato una graduatoria degli operatori ammessi a finanziamento, a valere sui fondi ex articolo 8 della Legge n. 179/92 ed articolo 9 della Legge 493/93;

tra questi operatori é risultata inclusa la Società Cicchetti Massimo S.r.l., per un importo in conto capitale di Euro 537.640,13, a fronte della realizzazione di un programma di edilizia residenziale agevolata di 36 alloggi - nel Comune di Fiumicino “Isolato Stazione” - da cedere in locazione *ad tempus*, secondo il programma costruttivo di cui alla precedente D.G.R.L. n. 2036 del 3 ottobre 2000;

con atto unilaterale d'obbligo, Rep. 26364/Racc. 9598 del 28 febbraio 2006, detto ente societario si era impegnato, con l’Amministrazione regionale, alla locazione temporanea, secondo lo schema, di cui all’ allegato (B) della deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2005, n. 710;

la Società Cicchetti Massimo S.r.L., con atto a rogito del Notaio Guido Gilardoni di Roma, ha stipulato in data 25 maggio 2007, Rep. 28757, apposita convenzione con il Comune di Fiumicino, disponente la concessione del diritto di superficie ex art 35 della Legge n. 865/1971, nel Comune di Fiumicino “Comprensorio Isolato Stazione (Comparto F, Lotto B)” di due aree non contigue, della superficie complessiva di Mq. 2.199, acquisite al patrimonio indisponibile dell’amministrazione comunale. Tale concessione era finalizzata alla realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare, conforme al progetto urbanistico di zona, avente ad oggetto il compendio immobiliare sito in Via Enrico Berlinguer nn. 21 - 27;

in data 05 aprile 2007 il Comune di Fiumicino ha rilasciato alla predetta Società il permesso di costruzione n. 60/2007; i lavori sono iniziati il 6 giugno 2007 e terminati il 28 aprile 2009;

il finanziamento di € 537.640,13, concesso in un’unica soluzione alla Cicchetti Massimo S.r.L., veniva interamente impegnato - con determinazione dirigenziale n. B0524 del 22 febbraio 2008 - sul Cap. E62105 dell’esercizio finanziario 2008; ad essa ha fatto seguito il mandato di pagamento n. 47606 in data 7 agosto 2008.

L’importo finanziabile in conto capitale, ai sensi delle direttive di cui alla D.G.R.L. 4 agosto 2005 n. 710, doveva essere erogato in 2 quote pari al 50% +50%, secondo le seguenti modalità:

- il contributo concesso e l’anticipazione da erogarsi dopo la stipula della convenzione ex art. 35 Legge n. 865/1971, relativa all’intervento risultante dal Q.T.E. vistato dalla Regione Lazio, in due rate di uguale importo nella misura complessiva del 100% dell’ammontare stabilito nel decreto provvisorio di concessione del contributo;

- la prima rata, pari al 50%, da erogarsi a completamento della struttura e della copertura, documentata con perizia giurata del Direttore dei Lavori;
- la seconda rata, pari al restante 50%, da erogarsi ad avvenuta esecuzione delle tamponature esterne ed interne, da documentare con giusta perizia giurata del Direttore dei Lavori.

CONSIDERATO CHE

- dalla disamina della documentazione d'archivio, anche a seguito di esposto/diffida Studio Legale Peticaro, prot. n. 13463 in data 13 gennaio 2016, emerge una condotta dell'operatore economico contrastante col bando e con la convenzione di concessione del diritto di superficie *ex art 35* della Legge n. 865/1971, stipulata con il Comune di Fiumicino e in particolare, viene in rilievo la carenza e incompletezza documentale;
- la Società Cicchetti Massimo S.r.l. non ha fatto luogo allo scomputo e successiva restituzione del contributo regionale erogato dall'Amministrazione regionale. Tale condotta risulta rilevante stante che, correttamente l'amministrazione comunale aveva con deliberazione n. 59/2016 rideterminato retroattivamente i prezzi di cessione, ma l'operatore economico non aveva rapportato ad essi i relativi canoni di locazione. L'applicazione di prezzi massimi di cessione e la determinazione di canoni di locazione, difforni dalle prescrizioni convenzionali, dà luogo ad una grave violazione della convenzione e del bando ad essa complementare;
- sono ravvisate carenze documentali riguardo al deposito della tabella delle superfici e del corrispettivo di cessione dei singoli alloggi, nonché sulle valutazioni tecniche delle migliori dichiarate ed apportate;
- dal 2010, anno di stipula dei preliminari di locazione, non risultavano prodotti certificati d'agibilità, strumentali alla cessione degli immobili;
- anche a seguito di esposto del Comitato Inquilini, prot. n. 510687 del 11 novembre 2017, è verificato il condizionamento, da parte di Cicchetti Massimo S.r.l., dell'assegnazione in godimento degli immobili alla acquisizione in proprietà degli stessi. Intercorrevano, a tal fine, contratti di futura locazione a termine per l'Edilizia Agevolata, collegati a preliminari di futura vendita. L'attività contrattuale è stata posta in essere con la cooperazione e mediazione dell'Agenzia Immobiliare "Progedil 90" e i contratti di locazione, a termine di 8 anni, venivano stipulati nel 2010;
- la Società Cicchetti Massimo S.r.l. veniva dichiarata fallita con sentenza del Tribunale Civile di Roma – Sez. Fallimentare - n. 223/2018; l'art. 7 del Bando, approvato con D.G.R.L. n. 2036 del 03/10/2000, postula, espressamente, la condizione di non assoggettamento a procedura fallimentare dell'operatore economico; lo stato di fallimento della società, come sopra acclarato, contrasta peraltro con la previsione, dell'art. 9 – lett. b – dell'allegato "A", delle direttive approvate con D.G.R.L. n. 710/2005;
- l'Amministrazione regionale, che ha erogato l'intero contributo, ha posto in essere iniziative tese all'insinuazione nella massa passiva fallimentare quale creditore privilegiato e con nota prot. n. 877789 del 31 ottobre 2019, ha chiesto alla Curatela fallimentare un incontro finalizzato a partecipare al fallimento (Fall. n. 223/2018), rimasta senza riscontro;

CONSIDERATO ALTRESI' CHE

le direttive per l'attuazione del programma, approvate con DGR 710/2005, prevedono, all'articolo 9, lett. A.4, ultimo comma, che l'operatore si obblighi irrevocabilmente nei confronti della Regione Lazio al pieno rispetto delle disposizioni – contenute nell'atto d'obbligo – emanate dall'amministrazione regionale per il programma costruttivo di cui trattasi:

(1) la lett. d, della domanda di partecipazione al bando, vieta l'applicazione di prezzi massimi di cessione e la determinazione di canoni di locazione, difforni dalla convenzione e del bando ad essa complementare, con impegno a mantenere il canone locatizio nella percentuale del 4,3% del prezzo

di cessione (art.25, Delibera Consiglio comunale di Fiumicino n. 36 del 10/05/2004);

(2) l'art. 9, lett. A.3 – dell'allegato "A", delle direttive approvate con D.G.R.L. n. 710/2005 prescrive la tassatività e completezza della documentazione da inviare alle amministrazioni concedenti;

(3) l'art. 7 del Bando, approvato con D.G.R.L. n. 2036 del 03/10/2000, postula, espressamente, la condizione di non assoggettamento a procedura fallimentare dell'operatore economico; lo stato di fallimento della società, come sopra acclarato, contrasta peraltro con la previsione, dell'art. 9 – lett. b – dell'allegato "A", delle direttive approvate con D.G.R.L. n. 710/2005 (art. 25, Delibera Consiglio comunale di Fiumicino n. 36 del 10/05/2004);

POSTO CHE l'incompletezza documentale, sottolineata nella documentazione diretta a questa Amministrazione, era stata puntualizzata dalla Regione Lazio, con nota dell'ex "Area Piani Programmi e interventi di Edilizia Residenziale Sociale", con nota prot. n. 90433 del 19 febbraio 2016, in relazione alla mancata presentazione della documentazione necessaria per l'attestazione di deposito del Quadro Tecnico Economico finale;

CONSIDERATO CHE stante quanto evidenziato, la Regione Lazio con comunicazione prot.1000965 del 09/12/2019, a fronte delle riscontrate criticità nella gestione dell'operatore economico, ha dato luogo all' avvio del procedimento di revoca del contributo regionale;

RILEVATO CHE dalla documentazione presente agli atti e dagli esiti dell'istruttoria procedimentale eseguita dall'Area "Edilizia Residenziale Agevolata" della Regione Lazio, è emerso come la Società Cicchetti Massimo S.r.L. si sia resa responsabile di gravi condotte nella gestione dell'iter per la realizzazione degli alloggi previsti dal programma sperimentale di edilizia residenziale pubblica, violando e disattendendo le condizioni previste dal bando regionale, dalla convenzione sottoscritta con il Comune di Fiumicino, nonché dell'impegno formalmente assunto nell' istanza di finanziamento del 20 marzo 2001, come di seguito riportato;

- 1) il suddetto operatore non ha fatto luogo allo scomputo e successiva restituzione del contributo regionale erogato dall'Amministrazione regionale. L' applicazione di prezzi massimi di cessione e la determinazione di canoni di locazione, difforni dalle prescrizioni convenzionali, dà luogo ad una grave violazione della convenzione e del bando ad essa complementare, nonché dell'impegno assunto nella domanda di partecipazione al bando di mantenere, nella percentuale del 4,3% del prezzo di cessione, il canone locatizio (lett.d della domanda di partecipazione al bando);
- 2) la corrispondenza, diretta alle amministrazioni concedenti, risulta incompleta e carente (art. 9, lett. A.3 – dell'allegato "A", delle direttive approvate con D.G.R.L. n. 710/2005);
- 3) la Società "CICCHETTI Massimo S.r.l." veniva dichiarata fallita con sentenza del Tribunale Civile di Roma – Sez. Fallimentare - n. 223/2018 (art. 7 del Bando, ex D.G.R.L. n. 2036 del 03/10/2000; art. 9, lett. B – dell'allegato "A", delle direttive approvate con D.G.R.L. n. 710/2005).

ATTESO CHE

scopo precipuo dell'Edilizia residenziale pubblica Agevolata risulta essere quello di consentire ai "ceti meno abbienti" di conseguire la disponibilità – al di fuori delle dinamiche di mercato – d'immobili calmierati, tramite una corretta destinazione ed impiego dei finanziamenti erogati, dei quali il fruitore finale risulta essere il privato assegnatario, sia pure per il tramite dell'impresa di costruzioni. Più esattamente, si puntualizza che la scrivente Amministrazione intende perseguire le finalità poste a base del bando n. 2036/2000;

il mantenimento del finanziamento utilizzato per la realizzazione degli alloggi, legato indissolubilmente ai fruitori finali, determina la gestione degli alloggi garantendo il mantenimento del vincolo pubblicistico di destinazione del finanziamento;

CONSIDERATO CHE a cagione dell'inottemperanza agli obblighi sopracitati, che ha comportato gravi disagi nell'attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, in particolare nei riguardi dei potenziali conduttori di alloggi, è necessario disporre la decadenza dal beneficio concesso all'operatore economico, Società Cicchetti Massimo S.R.L., prevedendo:

1. di mantenere il vincolo pubblicistico di destinazione del finanziamento alla locazione, secondo le finalità di cui alla D.G.R.L. n. 2036 del 03 ottobre 2000, per la concessione di contributi a cooperative edilizie ed imprese di costruzione, finalizzato alla realizzazione di programmi costruttivi ex articolo 8 della Legge n. 179/92 ed articolo 9 della Legge 493/93;
2. di disporre la decadenza dal beneficio concesso all'operatore economico "Società Cicchetti Massimo S.r.L.", prevedendo la revoca del finanziamento assegnato con D.G.R.L. 518 del 20 giugno 2003, pari complessivamente ad € 537.640,13;
3. di mantenere – in ragione della finalità pubblica di carattere sociale legata alla realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, di cui alla D.G.R.L. 518 del 20 giugno 2003 – il finanziamento complessivamente erogato, pari ad € 537.640,13, legato indissolubilmente ai soggetti locatari/proprietari (fruitori finali);
4. di disporre che l'Amministrazione comunale competente alla determinazione e alla vigilanza della corretta applicazione dei prezzi di cessione ovvero la Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica, provvederà ad effettuare il controllo e a recuperare l'eventuale somma impropriamente percepita dall'operatore, trasferendola ai fruitori finali (locatari/proprietari);

RITENUTO necessario, per le motivazioni indicate in premessa, procedere con la dichiarazione di decadenza della Società Cicchetti Massimo S.R.L. dal beneficio economico, viste le riscontrate condotte in premessa menzionate;

RITENUTO altresì necessario procedere con la realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, finalizzato alla realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, di cui al bando approvato con la D.G.R.L. 518 del 20 giugno 2003, ai sensi dell'articolo 8 della Legge n. 179/92 e dell'articolo 9 della Legge 493/93;

DELIBERA

- 1 di disporre la decadenza dal beneficio concesso all'operatore economico Società Cicchetti Massimo S.r.L. prevedendo la revoca del finanziamento assegnato con D.G.R.L. 518 del 20 giugno 2003, pari complessivamente ad € 537.640,13;
2. di mantenere il vincolo pubblicistico di destinazione del finanziamento alla locazione, secondo le finalità di cui alla D.G.R.L. n. 2036 del 03 ottobre 2000, per la concessione di contributi a cooperative edilizie ed imprese di costruzione, finalizzato alla realizzazione di programmi costruttivi ex articolo 8 della Legge n. 179/92 ed articolo 9 della Legge 493/93;
3. di mantenere – in ragione della finalità pubblica di carattere sociale legata alla realizzazione e attuazione del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, di cui alla D.G.R.L. 518 del 20 giugno 2003 – il finanziamento complessivamente erogato, pari ad € 537.640,13, legato indissolubilmente ai soggetti locatari/proprietari (fruitori finali);

4. di disporre che l'Amministrazione comunale competente alla determinazione e alla vigilanza della corretta applicazione dei prezzi di cessione ovvero la Direzione per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica, provvederà ad effettuare il controllo e a recuperare l'eventuale somma impropriamente percepita dall'operatore, trasferendola ai fruitori finali (locatari/proprietari).

Il Direttore della competente Direzione regionale, procederà ad effettuare i necessari adempimenti.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e ne sarà data diffusione sul sito www.regione.lazio.it.

Copia

Il Presidente pone ai voti, a norma di legge, il suesteso schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.

Copia