

Legislatura 18 Atto di Sindacato Ispettivo n° 4-06600

Atto n. 4-06600

Pubblicato il 15 febbraio 2022, nella seduta n. 403

LANNUTTI , CORRADO , ANGRISANI , GIANNUZZI , BOTTO , LEZZI , ABATE , MORONESE , DI MICCO , ORTIS - Ai Ministri dell'economia e delle finanze, dell'interno e delle infrastrutture e della mobilità sostenibili. -

Premesso che, per quanto risulta agli interroganti:

in località Ostia lido a Roma si trova un complesso abitativo costituito da 1.042 appartamenti, meglio riconosciuto come "case Armellini" o "case di ricotta", in quanto il costruttore Renato Armellini realizzatore degli edifici, al fine di risparmiare sulle materie prime, utilizzò malte fatte con sabbia presa direttamente dalla spiaggia in prossimità del cantiere;

dal 1970, Roma capitale ha utilizzato il complesso immobiliare "case Armellini" come edilizia residenziale pubblica (ERP), ed è da anni parte in un contenzioso giudiziario relativo al canone di locazione che l'ente corrispondeva alla proprietaria Moreno Estate S.r.l., società immobiliare degli eredi Armellini. L'ultimo contratto era del 1° ottobre 2001 (per una durata di 6 anni più 6), con scadenza dunque al 31 dicembre 2012;

il 28 giugno 2012 il Tribunale di Ostia (allora competente) dispose che il Comune rilasciasse gli immobili il 20 maggio 2013, disposizione confermata poi il 25 novembre dello stesso anno dalla sentenza n. 24481 del Tribunale di Roma (che ha assorbito nel frattempo quello di Ostia);

il Comune non aveva però gli alloggi per spostare le 5.000 persone presenti e quindi il 2 maggio 2013 propose alla Moreno Estate un nuovo contratto sulla base di una perizia di stima. La Moreno Estate accettò la proposta e quindi il 7 maggio, il Comune autorizzò la stipula del contratto, ma la ragioneria generale del Comune negò il visto, perché l'importo non era coerente con gli obiettivi generali di contenimento della spesa pubblica e di risparmio sulle locazioni passive e comunque nel bilancio previsionale 2013-2014 non c'erano le coperture finanziarie necessarie. A quel punto, la Moreno Estate fece causa al Comune con una richiesta di risarcimento per danni per il ritardato del rilascio degli immobili pari a 960.000 euro al mese, per ogni mese di ritardo (per un totale, dunque, di 21,120 milioni di euro), in quanto il Comune non aveva dimostrato un reale interesse a definire la questione, ma si era limitato a versarle, a titolo di indennità di occupazione, il canone scaduto di 4 milioni e 247.000 euro all'anno, dunque un prezzo valutato fuori dal mercato;

nel 2014 l'amministrazione comunale chiese alla Moreno Estate, proprietaria degli appartamenti e alla quale il Comune di Roma versava regolarmente il canone di affitto, gli arretrati di ICI e IMU e contestualmente comunicò la disdetta del contratto di affitto in quanto la società risultava morosa nei confronti del Comune e perché non aveva proceduto ad effettuare regolare manutenzione straordinaria, non più rinviabile, degli stabili di via Marino Fasan, via Mario Ruta, via Domenico Baffigo, via Enea Picchio e via Antonio Forni così come era previsto dal contratto di locazione;

con il ricorso al TAR del 30 giugno 2017, la Moreno Estate ricorse al TAR e chiese che venisse eseguita la sentenza del Tribunale di Roma del 25 novembre 2013, cioè che il Comune lasciasse gli immobili con contestuale nomina del commissario *ad acta* in caso di perdurante inerzia dell'amministrazione. Inoltre, chiese la condanna al risarcimento del danno subito a causa dell'inottemperanza e al pagamento per ogni giorno di ritardo;

il 14 settembre 2017 la sentenza del Tribunale di Roma (n. 17487) ha riconosciuto il danno subito dalla Moreno Estate visto che Roma capitale si è limitata a contestare solo la quantificazione del danno, ammettendo dunque che il danno fosse stato subito dalla Moreno Estate, per cui è stato calcolato un risarcimento di 18,333 milioni di euro più gli interessi legali per il periodo 1° gennaio 2013 fino al 14 settembre 2017. Il 27 febbraio 2018 la sentenza (non definitiva) n. 2184 del Tribunale di Roma ha dato ragione alla Moreno Estate e ordinato al Comune di lasciare gli immobili entro 30 giorni, con nomina del commissario *ad acta* nella persona del prefetto di Roma. Nove mesi dopo, il 12 novembre 2018 con sentenza n. 10883, il Tribunale di Roma ha condannato il Comune al pagamento di 3,277 milioni di euro per il periodo 2017-2018 per occupazione senza titolo, e il 5 dicembre 2018, in commissione capitolina di controllo garanzia e trasparenza, il direttore del Dipartimento patrimonio Barletta ha dichiarato: "L'ipotesi a cui il Dipartimento sta lavorando è quella di acquistare l'intero complesso immobiliare, anche facendo ricorso alla formula del 'Rent to buy' e utilizzando i fondi della vendita del patrimonio capitolino ERP: circa 25 milioni di euro l'anno per 3 anni (per un totale di 75

milioni) (...). La trattativa è complessa, perché nel complesso immobiliare risiedono anche 380 nuclei (su un totale di 1042) che hanno occupato abusivamente appartamenti e parti commerciali del complesso (...). Relativamente alla presenza dei nuclei abusivi, dichiara che all'interno del complesso le occupazioni senza titolo sono state favorite dalla mancanza di un'attività ispettiva per decenni";

il 13 novembre 2019 la Moreno Estate ha fatto causa al Comune di Roma e al Ministero di giustizia e ha chiesto il pagamento di 20 milioni di euro a titolo di risarcimento del danno per mancata restituzione degli immobili e omessa manutenzione. Con la sentenza del TAR n. 14076/2019 (Reg. Prov. Coll. n. 05472/2017 Reg. Ric. pubblicata il 9 dicembre 2019, su ricorso R.G 5472 del 2017 da parte della Moreno Estate contro Roma capitale) per l'ottemperanza alla sentenza del Tribunale di Roma del 25 novembre 2013 n. 24481, che non è stata impugnata da Roma capitale relativamente ai 1.042 appartamenti siti a Nuova Ostia (lotti B/D/F/G/H/N/P), si ordinava di rilasciare gli immobili entro 90 giorni;

l'11 febbraio 2019 il prefetto ha depositato agli atti del giudizio una documentata relazione rappresentando una novità assoluta: rilasciare le 1.042 unità immobiliari, dove risiedono 5.000 persone in condizioni di fragilità e senza alternativa alloggiativa. Nel frattempo, erano pendenti trattative per l'acquisto degli immobili da parte del Comune, è stata richiesta la proroga del termine di rilascio degli immobili, richiesta rinnovata il 21 novembre 2019 di ulteriori 18 mesi dalla data della sentenza n. 10883 del 2018 del 12 novembre 2018 (dunque, scadenza il 12 maggio 2020). Il TAR ha disposto la proroga. Il 20 dicembre 2019, sul ricorso in appello di Roma capitale contro la Moreno Estate (TAR Lazio, sezione II, n. 10883/2018), alla scadenza la Moreno Estate ha diffidato il Comune a rilasciare gli immobili e lo ha citato in tribunale;

considerato che, benché nel 2014 sia stata accertata un'evasione fiscale della società in quanto avrebbe dovuto corrispondere al Comune di Roma 10 milioni di euro di IMU, ora la nuova Giunta del municipio X, su richiesta dell'assessore per il bilancio e politiche abitative del X municipio, Giuseppe Sesa, ha manifestato la volontà di acquisire a patrimonio comunale gli oltre mille appartamenti della Larex Armellini, nonostante la società non abbia mai speso nemmeno un euro per le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, tanto che le case versano ancora oggi in uno stato di pesantissimo degrado e sono a rischio crollo;

ritenuto, ad avviso degli interroganti, che la soluzione proposta nella commissione municipale del municipio X di ricorrere alla cancellazione della delibera n. 244, inserendo la questione Larex Armellini in un contesto più ampio che riguarda tutta Nuova Ostia con l'acquisizione a patrimonio comunale dei 1.042 appartamenti di Angela Armellini (84 della Larex sono invece di Alessandra Armellini, ed entrambe sono figlie del costruttore Renato Armellini), sarebbe configurabile come danno erariale per il Comune di Roma,

si chiede di sapere:

se si consideri il potenziale danno economico derivante dall'acquisizione a patrimonio comunale di Roma di 1.042 appartamenti che necessitano di importanti interventi di manutenzione, il cui valore è inferiore a quanto verrà corrisposto alla proprietà (75 milioni di euro);

se, prima dell'eventuale acquisizione degli edifici del complesso immobiliare "Case Armellini", si ritenga che debbano essere messe in atto tutte le procedure a tutela di Roma capitale, tra cui le verifiche relative alla stabilità degli edifici stessi che presentano evidenti problemi strutturali e persino il rischio di crollo, oltre a manifeste carenze manutentive;

se nella stima della valutazione della congruità del prezzo finale da parte dell'Agenzia delle entrate, ufficio del demanio, si sia tenuto conto dello stato attuale degli immobili e se sia stato rilasciato il parere di congruità.