

29 GEN 2025

N. RCI.....**3004**

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI INIZIATIVA CONSILIARE

Premesso

1. che gli immobili siti in Roma, via Alfonso Splendore n. 17 – 57, località Montespaccato-Collina delle Muse, rientrano nel “programma straordinario di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle amministrazioni dello Stato quando è strettamente necessario alla lotta alla criminalità organizzata, con priorità per coloro che vengano trasferiti per esigenze di servizio” ex art. 18 del Decreto Legge n.152/1991, convertito, con modificazioni, in Legge n.203/1991;
2. che a seguito di un confronto pubblico concorrenziale, tra le proposte selezionate vi era quella presentata dalla società Boccea Gestioni Immobiliari S.r.l. il cui programma costruttivo prevedeva la realizzazione di 54 alloggi rientranti nell'edilizia residenziale agevolata (comparti Z9 e Z10/p), di 102 alloggi rientranti nell'edilizia residenziale sovvenzionata (comparto Z4/p e Z5), oltre a costruzioni per edilizia residenziali, per attività commerciali, per attività direzionali e la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
3. che, per il suddetto intervento edilizio, la società ha ottenuto un finanziamento agevolato da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di € 1.123.071,27;
4. che la Boccea Gestioni Immobiliari s.r.l. con atto d'obbligo del 23.07.1997, rep.16507, poi ratificato con D.G.C. n.4290/1997, ha traferito al Comune di Roma Capitale le aree interessate per la realizzazione delle OO.UU e degli interventi di edilizia agevolata;
5. che il 03.07.1998 a rogito del Notaio Guido Gilardoni, rep.17395, racc.4695 è stata stipulata la Convenzione Urbanistica, programmatica e propedeutica all'attuazione del programma integrato e alla concessione del diritto di superficie, tra il Comune di Roma e la società;
6. che, successivamente, il 21.09.1998 è stata stipulata la Convenzione tra il Ministero dei Lavori Pubblici-Segretariato generale del C.E.R. e la società Boccea Immobiliari r.l.;
7. che in data 21.01.2004 è stata stipulata ulteriore convenzione ex art.35 della L.n.865/1971, a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep.n.34303, racc.n.17272 per la concessione del diritto di superficie, sulle aree ricomprese nei comparti Z9 e Z10/p, tra il Comune di Roma e l'operatore economico; la suddetta

convenzione riveste natura attuativa di parte del Programma Straordinario, ovvero Programma Integrato, di cui alla Convenzione del 03.07.1998, in particolare riguardo alla realizzazione ed utilizzazione dei 54 alloggi di edilizia residenziale agevolata.

CONSIDERATO

- che ai sensi dell'art. 13 della Convenzione, il costruttore/concessionario è obbligato a trasmettere all'Ente Comunale, sei mesi prima dell'ultimazione dei lavori, la seguente documentazione:
 - o 1. ripartizione millesimale;
 - o 2. prezzo massimo di cessione dei singoli alloggi riferito alla data dell'ultimo Bollettino ISTAT sui costi di costruzione;
 - o 3. dimostrazione della loro determinazione secondo i criteri sopra indicati;
- che, a seguito di alcune segnalazioni pervenute all'Amministrazione Comunale da parte degli inquilini degli alloggi de quibus, nelle quali sono state lamentate presunte violazioni degli obblighi convenzionali ed in particolare dei criteri di determinazione dei corrispettivi e canoni e della mancata detrazione del contributo pubblico erogato in conto capitale, è stata richiesta la revisione dei medesimi corrispettivi e canoni ed è stato avviato, ai sensi dell'art.7 e ss della L.241/1990, il procedimento di autotutela finalizzato alla verifica della determinazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi e del canone di locazione, alla luce della dovuta decurtazione del contributo pubblico erogato in conto capitale pari a 1.123.071,27 Euro, come indicato nella nota prot. QI 65591/2015 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;
- che, nel corso dell'istruttoria, è emerso che la Boccea gestioni Immobiliari s.r.l. non ha mai presentato all'Amministrazione Comunale la tabella dei prezzi massimi di cessione per la successiva verifica ed approvazione da parte dell'Ufficio e pertanto, in virtù delle obbligazioni convenzionali, è stata richiesta alla Società, la trasmissione della documentazione necessaria con la dovuta decurtazione del contributo pubblico;
- che con nota prot.QI 86841/2015 la Società Boccea Gestioni Immobiliari r.l. ha fornito riscontro dichiarando che *“essendo decorso oltre un decennio non vi sono i presupposti per l’eventuale rideterminazione dei prezzi degli alloggi e dei relativi canoni di locazione”* nei modi prospettati e richiesti dall'Amministrazione Comunale;

- che, con nota prot.QI 163420/2015, l'Amministrazione concludeva il procedimento di autotutela con l'approvazione della Tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ogni singolo alloggio, riportante la dovuta decurtazione del contributo erogato;
- che, con nota prot.QI60201 del 06.04.2018 la Società Boccea gestioni Immobiliari r.l. ha presentato prima istanza di rettifica della Tabella riepilogativa approvata in autotutela, in quanto indicante un importo del contributo pubblico erogato errato e poi ricorso al Tar Lazio, N.R.G. 598/2019;
- che l'Amministrazione Capitolina, in ossequio all'obbligo di vigilanza e controllo cui deve assolvere al fine di preservare le finalità sociali degli interventi realizzati su aree ex legge 167/1962, in regime di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata, ex art.35 della Legge 865/1971 e al fine anche di ottemperare alla sentenza del TAR Lazio n.2990/2020 di accoglimento del ricorso N.R.G. 598/2019, con la quale è stato ordinato all'Amministrazione di provvedere, ha verificato la correttezza di tutta la documentazione afferente il procedimento in questione;

che dalle verifiche effettuate è emerso che la documentazione inerente la Tabella riepilogativa già approvata con nota prot. n.QI/163420/2015 non risultava rispondente ai criteri di cui all'art.13 della Convenzione ex art.35 della Legge n.865/1971 del 21.01.2004 e della normativa vigente all'epoca;

che, di conseguenza, l'Amministrazione Capitolina richiedeva, con nota prot. n. QI/2020/58721, la documentazione integrativa al concessionario;

che la società Boccea Gestioni Immobiliari r.l., con nota QI/2020/71788, sosteneva l'impossibilità di fornire la documentazione richiesta per il notevole lasso di tempo trascorso, invitando l'Amministrazione all'ottemperanza della sentenza senza effettuare alcuna verifica in merito alla tabella già approvata nel 2015 e presentando istanza di nomina di un Commissario ad acta;

che l'Amministrazione rinnovava la richiesta di documentazione integrativa, presupposto necessario per adempiere alla sentenza del Tar Lazio n.2990/2020, mentre, il medesimo Tar del Lazio accoglieva la richiesta di nomina del Commissario ad acta, il quale si insediava in data 08.02.2021;

che, solo a seguito di richiesta formale da parte del Commissario ad acta, la società forniva tutta la documentazione integrativa mai trasmessa all'Amministrazione capitolina nonostante le numerose richieste inoltrate,

consentendo la conclusione del procedimento di rettifica della Tabella Riepilogativa dei corrispettivi massimi di cessione;
che la Tabella veniva approvata con Determinazione Dirigenziale prot. n. Qi/2021/100044;

CONSIDERATO ALTRESI'

che a seguito di accesso agli atti di alcuni conduttori, è emerso anche che Roma Capitale non ha rilasciato il certificato di agibilità e anzi la richiesta è stata archiviata in quanto la Società non ha provveduto a depositare la documentazione richiesta;

che l'art. 6 del Disciplinare di concessione allegata alla Convenzione rep.n.34303, racc.n.17272 del 21.01.2004, prescrive espressamente che è fatto espresso divieto al concessionario di trasferire a terzi la disponibilità degli alloggi realizzati in mancanza delle prescritte condizioni igienico – sanitarie e per l'effetto del certificato di agibilità che consenta la trasferibilità degli edifici o parti di essi; Analogamente, la mancanza del certificato di agibilità determina finanche la violazione dell'art. 2, co. 3., rubricato "Durata del vincolo di locazione del canone calmierato" del Regolamento della Regione Lazio del 27.03.2015 n. 2, il quale prescrive che il termine di quindici anni della locazione decorre, a prescindere dal contratto di locazione, dalla data di richiesta per il rilascio del certificato di agibilità di cui al d.p.r. 380/2001 ovvero dalla dichiarazione asseverata sulla sussistenza dei requisiti necessari a garantire l'agibilità."

che il costo globale dell'intervento, come indicato dal QTE depositato dalla soc. Boccea, sia stato pari a 7.608.029.969 di lire e che nel passaggio all'euro sia stato tradotto in 7 milioni di euro, così raddoppiando i costi necessari per la realizzazione del programma;

che per i suddetti casi e per ogni giorno di ritardo per non aver consegnato la documentazione la Convenzione prevede di dover procedere all'applicazione delle sanzioni pecuniarie previste;

che se la condotta è grave e ripetuta nel tempo il Disciplinare all'art. 14 lettera n) prevede la decadenza del diritto di superficie.

RILEVATO

che, dalla disamina della documentazione in archivio, è emerso che la società ha posto in essere comportamenti tali da comportare :

1. la decadenza della concessione e conseguentemente l'estinzione del diritto di superficie ai sensi dell'art 14 della Convenzione rep.n.34303, racc.n.17272 del 21.01.2004 per, non solo, non aver mai depositato le tabelle dei prezzi massimi di cessione per la relativa verifica ed approvazione, ma anche per essersi reiteratamente rifiutata di presentare la documentazione necessaria per la redazione delle tabelle da parte dell'Amministrazione Capitolina, con la conseguenza che nel corso del rapporto locativo, i conduttori degli immobili sono stati chiamati a versare al concessionario un canone di locazione più alto rispetto a quello dovuto in ossequio ai criteri previsti sia dalla Convenzione sottoscritta all'art. 13, che dall'applicazione del D.M. 185/2014, con conseguente grave e reiterata violazione degli obblighi di convenzione;
2. la risoluzione del contratto di concessione in quanto non ha ottenuto l'agibilità del compendio in aperta violazione dell'art. 6 del Disciplinare di Concessione allegata alla Convenzione rep.n.34303, racc.n.17272 del 21.01.2004, consentendo il godimento di alloggi ancora privi della suddetta, e pertanto l'assoggettamento a rischi per l'incolumità dei conduttori, con consequenziale ripristino del pieno possesso dell'area da parte del Comune che acquisterà anche la proprietà delle costruzioni realizzate.

Tutto quanto premesso, considerato e rilevato

l'Assemblea Capitolina
delibera

1. la declaratoria di decadenza e conseguente risoluzione della Convenzione stipulata con la società Boccea Imprese Riunite r.l., a rogito del Notaio Guido Gilardoni, rep.17395, racc.4695 del 3.07.1998 e della Convenzione stipulata con la società Boccea Imprese Riunite r.l. a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, Repertorio n. 34303, Raccolta n. 17272, del 21 gennaio 2004, per la concessione del diritto di superficie su aree site in Roma, località Mazzalupo, via di Boccea, comparti "Z9" e "Z10"/parte, in attuazione della convenzione portante un programma di edilizia residenziale ex art.18 della Legge 12 luglio 1991 n.203, inteso a favorire la mobilità dei dipendenti delle Amministrazioni dello Stato, denominato "Boccea";

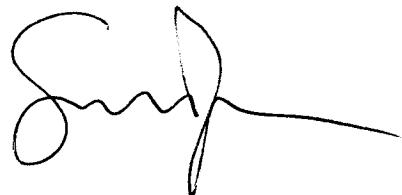
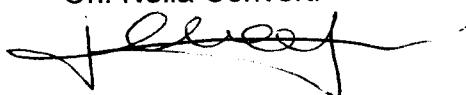
2. di acquisire, ex art. 934 c.c., al patrimonio capitolino, le porzioni immobiliari facenti parte del complesso immobiliare realizzato dalla Boccea Imprese Riunite S.r.l., oggi Boccea Gestioni Immobiliari s.r.l. e costituito da 54 alloggi;
3. di dare mandato alle competenti strutture del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica:
 - di porre in essere le attività propedeutiche e necessarie all'ottenimento dell'agibilità;
4. di dare mandato alle competenti Strutture dell'Amministrazione di:
 - redigere apposita perizia di stima finalizzata alla esatta quantificazione delle partite attive e passive derivanti dalla procedura di acquisizione al patrimonio capitolino, delle aree concesse, delle porzioni immobiliari ivi realizzate e delle prelative pertinenze oggetto di risoluzione;
 - procedere all'espletamento delle necessarie incombenze presso la competente Conservatoria, per la trascrizione, ai sensi dell'art. 2645 c.c., della presente deliberazione nei Registri Immobiliari.

On. Yuri Trombetti



On. [REDACTED]

On. Nella Converti



Giacomo Giacalone