

Al Presidente del Consiglio Regionale del Lazio

On. Daniele Leodori

**INTERROGAZIONE
A RISPOSTA IMMEDIATA**

Oggetto: richiesta di chiarimenti urgenti su gestione patrimonio immobiliare delle IPAB Istituto San Michele e Santa Maria in Aquiro – mancata vigilanza della Regione Lazio ex art. 44 L. 6972/1890, nonché ex Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio del 04.08.2015 n. 429

Proponente: Cons. Valentina Corrado

PREMESSO

- 1) che le IPAB (Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza) si collocano a livello giuridico-economico tra gli enti pubblici vigilati dalla P.A. (anche se non tra le “Pubbliche Amministrazioni”) tutt’ora regolate dalla “Legge Crispi” del 1890 e dai propri Statuti, in quanto la Regione non ha ancora provveduto alla loro trasformazione, in ossequio a quanto previsto dalla L. 207/2001;
- 2) che in un tale quadro normativo, si ritiene che la gestione delle IPAB rimane confusa e consente continue irregolarità ed illegittimità;
- 3) che come noto le IPAB sono proprietarie di immensi patrimoni immobiliari, i quali, in base ai propri statuti, dovrebbero essere messi a reddito mediante locazioni, i cui proventi dovrebbero permettere l’erogazione di servizi sociali gratuiti, nonché garantire del raggiungimento degli scopi statutariamente previsti, con il compito della Regione di mantenere la supervisione ed il controllo dei Bilanci delle IPAB, oltre al potere di nomina dei C.d.A. e del loro commissariamento in caso di riscontrate irregolarità nella gestione;
- 4) che nonostante le cariche dirigenziali delle IPAB *Istituto Romano San Michele e Santa Maria in Aquiro* siano state (come tutt’ora) ricoperte da Magistrati della Corte dei Conti, nonostante le numerose segnalazioni, più di un’operazione a dir poco anomala, che ha riguardato la gestione del patrimonio immobiliare, non è stata minimamente approfondita;
- 5) che infatti, con particolare riferimento alla gestione del patrimonio immobiliare della prima IPAB denominata *Istituto Romano San Michele*, deve essere rilevato che il prestigioso complesso immobiliare sito in Piazza della Repubblica (ovvero la magnifica Esedra di sinistra che ospita l’hotel a 5 stelle denominato “Boscolo Exedra”), è tutt’ora al centro di una complessa vicenda avente ad oggetto la sub-locazione da parte della società Alimentum S.r.l. (meglio nota come *Eataly*) dei locali un tempo utilizzati da un ristorante della catena *McDonald* (cfr. Delibera del Presidente dell’Istituto Romano San Michele n. 375 del 17.11.2014 e Relazione Morale dell’anno 2014);

2016-07-06 10:27:10

12

6) che sul punto deve essere rilevato che nel contratto originario viene prevista la sub locazione solo in presenza di determinate condizioni (cfr. art. 7 Contratto di locazione registrato presso IRSM in data 10.12.2009 – rep. 6233) le quali, alla luce delle modalità di sub-locazione dei locali sopra citati tra *Boscolo Hotel S.p.A.* in favore di *Alimentum S.r.l. (Eataly)*, si ritiene non siano state ben esplicate, fermo restando che dalla semplice consultazione del sito dell'*Istituto Romano San Michele* è emersa la pendenza di contenziosi tra l'ISRM contro *Boscolo Hotels Spa* (cfr. Delibera numero 28 del 04.02.2016 nella quale si dà atto di procedure legali di sfratto per finita locazione di due porzioni immobiliari site in Roma Via del Viminale 3/b ad uso abitativo e Piazza della Repubblica n. 43 ad uso uffici - sentenze n. 72821/2015 e 72818/2015), quindi si sarebbe dovuta eseguire una valutazione più attenta prima di procedere a coltivare detto rapporto contrattuale, con tanto di sub-locazione, attesa l'emissione di tali provvedimenti;

7) che posta la centralità e prestigio della zona nella quale in cui risulta collocato l'immobile in esame, non risulta chiara l'effettiva redditività dell'immobile, anche alla luce del fatto che la relativa voce di bilancio risulta aggiornato all'anno 2014 (cfr. Relazione Morale dell'anno 2014);

8) che in merito alla gestione del patrimonio di detta IPAB appare necessario rappresentare che il Dr. Romeo Francesco Recchia, non appena nominato Presidente dell'*Istituto Romano San Michele*, ha sottoscritto il Decreto n. 19 del 14 novembre 2014, nel quale ha formalmente avvocato a sé tutti i poteri afferenti alla carica di Segretario Generale, eludendo quindi il principio fondamentale di separazione dei poteri e rendendo potenzialmente nulli tutti gli atti, in quanto sottoscritti solo dal medesimo;

9) che sotto altro profilo, invece, in ordine alla gestione del patrimonio immobiliare dell'IPAB *Istituti di Santa Maria in Aquiro*, deve essere preliminarmente rappresentato che con le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione n. 20 del 31.01.2014 e n. 77 del 10.03.2014 si è proceduto alla definitiva approvazione delle modifiche al Regolamento Sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi dell'ISMA, con particolare riferimento all'art. 16) rubricato "*Nomina, requisiti e competenze del Segretario Generale*";

10) che successivamente con Deliberazione n. 84 del 13.03.2014, il C.D.A dell'ISMA, ai sensi del novellato art. 16) del predetto Regolamento ha conferito l'incarico di Segretario Generale al Dr. Basile, Magistrato con la qualifica di ruolo della Corte dei Conti, con contestuale cessazione dallo stesso incarico del precedente Dirigente di ruolo ISMA;

11) che tali circostanze sono state già oggetto dell'interrogazione n. 983 del 14.07.2015, fermo restando che nella comunicazione datata 18.11.2015, prot. numero 1220 resa dall'Assessore alle Politiche Sociali e Sport, Rita Visini, avente ad oggetto: *risposta scritta interrogazione 983/2015 dei Cons. Corrado e Perilli*, nella quale, esattamente agli ultimi due capoversi viene rispettivamente precisato che "*Per ciò che concerne le valutazioni che hanno indotto l'IPAB de quo a nominare, in via d'urgenza, il nuovo Segretario Generale, la struttura regionale competente ha avviato gli opportuni accertamenti, anche in considerazione dei nuovi poteri di vigilanza attribuiti dalla richiamata DGR 429/2015*" mentre al secondo capoverso viene precisato che "*per quanto riguarda gli accertamenti sulla modifica alla pianta organica, si evidenzia si sta procedendo ad un esame accurato che tenga conto anche di quanto evidenziato nell'interrogazione, con particolare riferimento all'applicazione alle istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficienza dei principi fondamentali in materia di coordinamento della finanza pubblica....La presente risposta sarà integrata non appena saranno conclusi gli accertamenti in itinere..*";

12) che allo stato, nonostante siano passati circa sei mesi dalla comunicazione resa dall'Assessore Visini (cfr. comunicazione datata 18.11.2015, numero prot. 1220), alcuna *integrazione di risposta* è stata ulteriormente fornita circa i dedotti "*accertamenti*" e/o "*esame accurato che tenga conto anche di quanto evidenziato nell'interrogazione*";

ve

13) che l'aspetto che invece appare certo è riferibile alla circostanza che una delle prime operazioni avviate dal Dr. Basile è stata quella di apporre la propria firma in calce ad un accordo transattivo (cfr. repertorio Senato della Repubblica n. 1518/C/XVII del 29.07.2015) con il Senato della Repubblica, attraverso il quale il medesimo Dr. Sergio Basile ed il Presidente ISMA Massimo Pompili hanno acconsentito ad una modifica del contratto di locazione in essere tra ISMA e Senato della Repubblica, generando a carico di ISMA un danno netto pari ad € 4.164.345,23= ;

14) che in ordine al predetto rapporto contrattuale deve essere rilevato che a decorrere dal 12 marzo 2003 (cfr. contratto di locazione Senato della Repubblica n. repertorio 2 del 12.03.2003), il Senato della Repubblica ha preso in locazione da ISMA un'ala dell'ex Ospizio degli Orfani a Piazza Capranica, estesa più di 3.000 mq., per destinarla ad uffici dei Senatori;

15) che il Contratto di Locazione in esame risulta avere una durata di 18 anni, rinnovabili per altri 18, ad un canone annuo pari ad €. 426.839,26= per i primi 18 anni (oltre aggiornamento ISTAT) e di €. 853.678,53 per i successivi 18 anni (oltre aggiornamento ISTAT);

16) che la determinazione del canone annuale e la sua riduzione per i primi 18 anni risultano essere stati indicati nella relazione dell'Agenzia del Demanio (cfr. n. prot. n. 3326/2003 -) in considerazione del fatiscente stato dell'immobile e dei costi della futura ristrutturazione, analiticamente indicati nelle premesse del Contratto di Locazione, dove si legge che il Senato *"accetta l'immobile nello stato di fatto in cui si trova e si impegna a provvedere ai lavori di consolidamento e ristrutturazione sopra elencati, con rinuncia fin d'ora alle migliorie apportate, essendosi tenuto conto dei prevedibili costi di tali lavori nella determinazione del canone relativo ai primi diciotto anni della locazione"*;

17) che inoltre il Senato della Repubblica risulta aver affidato la gestione dei lavori al Provveditorato alle OO.PP. per il Lazio e, come si legge nelle premesse della transazione concordata (cfr. repertorio Senato della Repubblica n. 1518/C/XVII del 29.07.2015) da Sergio Basile e firmata dal Presidente ISMA Massimo Pompili (entrambi indicati dal Presidente Zingaretti), il Senato *"ha cofinanziato gli stessi lavori con un importo di euro 4.422.897,00 a fronte di una spesa complessiva che al termine dei lavori è ammontata a circa 26 milioni di euro"*, determinando un aumento di spesa di ben €. 21.000.000,00=, quindi di oltre il 500% (cfr. 4° capoverso delle premesse di cui all'atto transattivo e repertorio Senato della Repubblica n. 1518/C/XVII del 29.07.2015);

18) che a fronte di ciò il Senato della Repubblica e il Dr. Sergio Basile hanno redatto una rinegoziazione del Contratto di Locazione, nel quale risulta essere stato apportato un riconoscimento da parte di ISMA di ben € 4.164.345,23= per non meglio precisate migliorie asseritamente apportate dal Senato, nonostante l'esistenza nel medesimo contratto **della clausola di rinuncia da parte del Senato a tali migliorie**;

19) che pertanto stando agli accordi "raggiunti" il Senato della Repubblica ha corrisposto un canone ridotto a fronte del dedotto stato fatiscente dell'immobile e cesserà di corrispondere i canoni di locazione nel periodo temporale che intercorrerà dal 1.1.2018 fino al 31.05.2029, quindi l'ISMA oltre ad aver incassato la metà del canone di locazione per il periodo durante il quale sono stati eseguiti i lavori di migliorie, a seguito del perfezionamento della transazione non percepirà più alcun canone proprio in virtù delle medesime migliorie e ciò inevitabilmente dovrà considerarsi un danno erariale oltre che un irrecuperabile dissesto per le finanze dell'ISMA;

20) che un ulteriore aspetto che dovrà essere chiarito riguarda la circostanza che nonostante sia stato stabilito il "presunto" credito che vanterebbe il Senato della Repubblica, non è dato comprendere perché l'inizio della compensazione debba essere avviata solo dal mese di gennaio 2018 e non prima, termine che appare ricollegabile alla scadenza dell'incarico del Dr. Basile previsto per il

mese di dicembre 2017, e quindi sarebbe interessante capire quale sarebbe la destinazione della liquidità derivante dal versamento dei canoni di locazione;

21) che inoltre si rileva che l'immobile sito in Via della Guglia / Piazza Capranica (noto come Collegio Salviani) è stato donato dal Cardinale Antonio Maria Salviani con il fine di essere utilizzato per orfanotrofio e Collegio per orfani e proprio al fine di rispettare la volontà del donante (anche in considerazione del fatto che la donazione era di scopo e, qualora lo scopo venisse meno gli eredi del Cardinale Salviani potrebbero ripetere la proprietà del bene, determinando ingenti danni incalcolabili per l'ISMA) il precedente Segretario Generale dell'ISMA aveva richiesto ed ottenuto dal precedente C.d.A. di realizzare un Asilo Nido, ospitando anche orfani e bambini disagiati, nei locali siti al primo piano del complesso, con accesso da Via della Guglia n. 69/b (cfr. nota prot. 3885 del 18.06.2014 a firma del Presidente dell'ISMA Massimo Pompili – intervenuto a seguito l'insediamento del Dr. Basile);

22) che sempre in ordine alla gestione del patrimonio immobiliare dell'ISMA, deve essere rappresentata una circostanza sulla quale la Regione Lazio avrebbe dovuto vigilare, ovvero la locazione di un immobile di pregio ubicato al centro di Roma, di fronte al Pantheon, ovvero in Via dei Pastini n. 15 int. 8, il quale, nella determinazione dirigenziale dell'ISMA identificata al n. 60 del 13.04.2016, viene descritto come avente una superficie di mq. 44,15 ed è stato affittato al canone mensile di €. 572,98=;

23) che oltre al fatto che l'immobile si trova in una zona oltremodo prestigiosa, già comparando la metratura dichiarata con l'importo della locazione, emergono dubbi circa l'effettiva superficie dell'immobile attesa la descrizione che viene resa nel "*bando pubblico per l'assegnazione in locazione di una unità immobiliare di pregio di proprietà degli istituti Santa Maria in Aquiro sita in Roma Via dei Pastini n. 15 n. 8*" (cfr. prot. Isma n. 0002368 06-05.2015 uscita) in cui al punto n. 1 oggetto della locazione la medesima unità immobiliare è descritta "**Via dei Pastini n. 15 piano 5-6 interno n. 8**", quindi l'indicazione piano "5-6" si ritiene stia a significare che si tratti di un **immobile composto su due livelli**;

24) che sul punto deve essere rilevato che la circostanza che si tratti di un immobile concesso in locazione ad un prezzo a dir poco di favore, si evince dalla semplice disamina del "**avviso di disponibilità unità immobiliare di pregio dell'ISMA identificato al numero di prot. 0005383 del 04.04.2013 dove si rendeva noto che: "risulta disponibile per la locazione ad uso abitativo...la seguente unità immobiliare, ricadente in zona di pregio: Via dei Pastini 15 int. 8, piano quinto, superficie Mq. 107,59 e due terrazzini Mq. 1,90 appartamento composto da tre camere e servizi"**", stando alla descrizione dell'avviso sottoscritto dal precedente Segretario Generale dell'ISMA;

25) che si tratti di un immobile più grande di circa mq. 63,44 rispetto alla descrizione resa nella determinazione dirigenziale n. 60 del 13.04.2016 dell'ISMA, (nella quale viene descritta come avente una superficie di mq. 44,15 ed affittato al canone mensile di €. 572,98=), risulta altresì indubbio stando alla relazione tecnica sottoscritta dall'Arch. Piero Massimo Cerasoli (cfr. relazione del mese di ottobre anno 2013 - allegata alla nota prot. 0006783 del 13.12.2013) su incarico del Presidente dell'Isma Massimo Pompili per dare seguito alla formalizzata richiesta di autorizzazione per lavori di manutenzione straordinaria da eseguirsi nell'immobile sito in Roma, Via dei Pastini n. 15 int. 8;

26) che infatti il Presidente dell'ISMA Massimo Pompili, a seguito della propria comunicazione identificata al numero di prot. 0006783 del 13.12.2013 inoltrata al Ministero per i Beni Culturali e Ambientali Soprintendenza beni ambientali e architettonici avente ad oggetto : *Domanda Lavori Manutenzione Straordinaria Immobile sito in Roma Via dei Pastini 15 int. 8*, conferiva incarico all'Arch. Piero Massimo Cerasoli di procedere ai lavori di manutenzione straordinaria, previa dettagliata descrizione dell'immobile nonché dei lavori da eseguire;

27) che in detta sede l'Arch. Piero Massimo Cerasoli procedeva quindi alla descrizione dell'immobile sito in Roma Via dei Pastini 15 int. 8, il quale risultava (e risulta) essere distribuito su due livelli;

CONSIDERATO

28) che un immobile ubicato in detta zona di pregio, peraltro di fronte al Pantheon, curiosamente descritto di soli 44,15 mq. mentre la stessa ISMA nel precedente avviso di disponibilità unità immobiliare di pregio (identificato al numero di prot. 0005383 del 04.04.2013) descriveva la medesima unità immobiliare sita in Via dei Pastini 15 int. 8, piano quinto, con una superficie mq. 107,59 e due terrazzini di mq. 1,90 appartamento composto da tre camere e servizi, con canone di locazione posto alla base d'asta in €. 2.347,47=, appare evidente che non possa essere locato alla somma di €. 572,98=;

29) che procedendo in tal modo, incalcolabile appare il danno che nel tempo si è determinato in termini economici a carico dell'ISMA, la quale, come noto, proprio attraverso la riscossione dei canoni di locazione del proprio patrimonio immobiliare, può perseguire i propri fini istituzionali;

30) che sul punto, gli aspetti oltremodo paradossali che riguardano la medesima circostanza, si evincono dalla semplice lettura dell'estratto di verbale di deliberazione n. 29 del Consiglio di Amministrazione dell'ISMA, del 24.03.2011 avente ad oggetto: *"conferimento incarico all'Avv. Fabio Antonio Cutrupi, per presentare un esposto penale nei confronti del sig. Luciano Mattonelli"*, il quale ricopriva la carica di Segretario Generale dell'ISMA, dalla quale si è appresa una sottostima della medesima unità immobiliare, sita in Roma, Via dei Pastini n. 15, int. 8, ed infatti dalla semplice disamina della predetta deliberazione si è appreso che: *"il canone di locazione per la predetta unità immobiliare è stato calcolato sulla base di una metratura molto inferiore rispetto a quella accertata dall'Ufficio Tecnico dell'Ente nel corso di un recente sopralluogo (mq. 49,71 secondo la relazione del responsabile dell'Ufficio tecnico dell'epoca, piuttosto che mq. 93,60 secondo i calcoli effettuati dall'Ufficio tecnico dell'Ente sulla base della normativa vigente"* e che *"il canone corrisposto all'Ente dal Sig. Mattonelli nel corso del rapporto di locazione appare molto inferiore all'importo effettivamente dovuto"*;

31) che procedendo in tal modo, incalcolabile appare il danno che nel tempo si è determinato in termini economici a carico dell'ISMA, la quale, come noto, proprio attraverso la riscossione dei canoni di locazione del proprio patrimonio immobiliare, può perseguire i propri fini istituzionali;

Tanto premesso e ritenuto, il Consiglio

INTERROGA

Il Presidente della Regione Lazio Nicola Zingaretti e l'Assessore alle Politiche Sociali e Sport Rita Visini

- Affinché forniscano i motivi per i quali a tutt'oggi non siano stati operati i poteri di vigilanza ex art. 44 della legge 6972/1980 e successivi regolamenti di esecuzione, nonché ex Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio del 04.08.2015 n. 429, attesa la palese e reiterata violazione degli scopi statutari delle IPAB circa la gestione del patrimonio immobiliare delle IPAB Istituto San Michele e Santa Maria in Aquiro, nelle modalità meglio descritte nella presente interrogazione, e quali azioni intende porre in essere anche in considerazione dei contenuti della nota dell'ANAC del 13.04.2016 numero prot. 59251.

Roma, 06.07.2016

Valentina Corrado

