

Ospitiamo una lettera denuncia di Euroitalia  
diritti Unione consumatori vicina alla DIRSTAT  
su un grave fatto di "funambolismo" politico

Roma, 13.12.2012

*Al Presidente*

Procura Regionale del Lazio  
Corte dei Conti  
Via A. Baiamonti, 25  
00195 Roma

FAX 06/3211235

*Gentile Presidente,*

da notizie giornalistiche appare sulla stampa ed anche per indagini indirette fatte da questa Associazione, sento il dovere di segnalare una operazione immobiliare fatta con soldi pubblici che vede protagonista alcune società partecipate della Regione Lazio per l'affitto di uno stabile sulla Via Ostiense: sulla questione sembra ci sarà, o è già stato fatto, un esposto del Codacons.

In un momento in cui ci sono le dimissioni dei vertici regionali del Lazio, attraverso Sviluppo Lazio (Filax, Bic Lazio, Unionfidi e Banca impresa Lazio) si sta acquistando un palazzo di proprietà della Società Ostiense 2 srl, già sede dell'Acea, ubicato di fronte ai mercati generali.

L'acquisto sarebbe avvenuto o sta per avvenire con un leasing finanziario di ben 18 milioni di euro e lo stabile andrebbe affittato alla Regione Lazio per 1.590.000 euro all'anno.

La cosa ci sembra particolarmente grave in un momento di lotta agli sprechi, atteso che la Regione dispone già di oltre 400 immobili vuoti,

Ma c'è dell'altro.

L'immobile si troverebbe sulla "direttrice" del nuovo ponte sull'Ostiense e, una volta risanato dall'amianto, aumenterebbe di valore e poi sarebbe abbattuto.

Il tutto ricadrebbe, come al solito sulle tasche dei contribuenti e sui livelli occupazionali dei dipendenti delle società per ovvii motivi.

Occorrerebbe, a nostro avviso, accertare se l'operazione risponda ai criteri di economicità e convenienza per la Pubblica Amministrazione, l'eventuale danno erariale e quello che procurerà al cittadino contribuente e ai livelli occupazionali dei lavoratori.

Ringraziando per la cortese attenzione, i si inviano i migliori saluti.

**Il Vicepresidente Euroitalia diritti**

*Dott. Arcangelo D'Ambrosio*

*n. 2 allegati*

**Euroitalia diritti – Piazza del Risorgimento, 59 – 00192 Roma**

~~00192 Roma~~

~~Circoscrizione Ostiense, 80~~

~~Tel. 06/5126598-0339/5264393~~

## **Avviso di ricerca immobile ad uso uffici in Roma per le esigenze di SVILUPPO LAZIO S.p.A.**

Data di Pubblicazione: 07 Dicembre 2012

Data di Scadenza presentazione offerte: 20 Dicembre 2012 alle ore 12,00

### **PERTANTO**

**si rende noto che**, si intende ricercare un immobile in locazione passiva da adibire a propria sede nel Comune di Roma.

L'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche:

#### **Ubicazione nel Comune di Roma**

La ricerca è indirizzata ad immobili nell'ambito urbano, adeguatamente serviti da mezzi pubblici di superficie e linee metropolitane ben collegate con le principali vie di comunicazione, ad una distanza non superiore ad 3,0 Km dalla sede della Regione Lazio sita In Via Rosa Raimondi Garibaldi/Via Cristoforo Colombo.

L'immobile o porzione di immobile dovrà essere dotato di autonomia funzionale e/o di accessi indipendenti, con preferenza per edifici cielo/terra.

L'immobile dovrà essere, in ogni caso, di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di pubblicazione del presente avviso pubblico.

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare, a condizione che il proponente si impegni a realizzare a propria cura e spese le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge e rispondente alle specifiche esigenze di cui necessita Sviluppo Lazio S.p.A.. Dette opere dovranno essere completate entro il termine massimo ed improrogabile del 30 settembre 2013.

#### **Caratteristiche tipologiche e funzionali dell'immobile**

- destinazione dell'immobile ad uso uffici e rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico in zona adeguatamente collegata da agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione, da mezzi pubblici e con idonea dotazione di servizi (uffici e servizi pubblici, parcheggi pubblici, punti ristoro, bar, ristoranti, etc.);
- rispetto degli standard di sicurezza previsti dalla normativa vigente in materia di tutela della sicurezza e della salute sui luoghi di lavoro;
- rispetto dei criteri di accessibilità, adattabilità e vivibilità dell'edificio nel rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- distribuzione degli spazi e dotazione impiantistica adeguata ad una destinazione d'uso «ufficio di tipo strutturato» con postazioni tipo open space (con esclusione delle postazioni e stanze del personale dirigente, che disporranno ciascuno di propria stanza singola);

- presenza di parcheggi di pertinenza (a raso o interrati) pari al numero di posti auto scoperti e/o coperti indicati per almeno 50 autovetture e n.10 motocicli ;
- preferibilmente accessi differenziati per il personale e per il pubblico;
- presenza di almeno 3 ambienti di rappresentanza idonei per i vertici dell'istituzione con destinazione a sala del Consiglio, sala Conferenze, ecc;
- dotazioni tecnologiche impiantistiche minime richieste, di cui si richiamano a titolo esemplificativo e non esaustivo le principali;
  - climatizzazione estate/inverno mediante impianti centralizzati a ricambio d'aria forzato in grado di assicurare le condizioni termoigrometriche interne imposte dalla vigente normativa, comprese le Centrali termo frigorifere e di trattamento aria;
  - impianti elettrici (illuminazione e forza motrice) a partire dal punto di consegna dell'Ente distributore sino ai corpi illuminanti compresi;
  - impianti di alimentazione di riserva (illuminazione d'emergenza vie di fuga e postazioni pc) e predisposizione ai gruppi statici di continuità;
  - impianto di protezione scariche atmosferiche, se previsto;
  - impianti di fonia e trasmissione dati mediante cablaggio strutturato di categoria 6 e diffusione sonora di evacuazione;
  - impianto di rilevazione fumi e reti idranti UNI 45 comprensivo di gruppo di pressurizzazione e riserva idrica o in alternativa alimentazione da acquedotto comunale con garanzia di portata e di pressione;
  - impianti di protezione e spegnimento antincendio di archivi e parcheggi;
  - sistemi di compartimentazione e vie di fuga conformi alla normativa di settore (il progetto esecutivo dovrà essere presentato a cura e spese del proprietario al competente Comando dei VVF per il parere preventivo di prevenzione incendi, nel rispetto di quanto previsto dal vigente DPR 151/11);
  - impianti speciali (impianti antintrusione, chiusura motorizzata cancelli, impianti apertura sbarra parcheggi, impianti di illuminazione aree esterne e di illuminazione parcheggi);
  - sistemazione aree a verde esterne;
  - Locale a disposizione per raccolta differenziata dei rifiuti.
- presenza di locali idonei ad essere destinati ad archivio, sala/e CED ;
- conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico (Legge 10/91, D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, D.P.R. 59/2009, D.M. 26 giugno 2009 e s.m.i.);

### **Consistenza**

La superficie dell'immobile in oggetto si stima dovrebbe essere orientativamente non inferiore a 3.500 mq, con potenziale estensione tramite esercizio del diritto di opzione nell'esclusivo interesse di Sviluppo Lazio che potrà esercitare entro il 31/12/2013 per circa 7.000 mq, con aggiunta di eventuali pertinenze (parcheggi, giardini ed aree esterne).

Tale valutazione può essere soggetta ad oscillazione in relazione alle caratteristiche architettoniche dell'immobile, alle superfici effettivamente

utilizzabili come direzionali, al numero dei vani e ad altri fattori che influiscono sulla reale fruibilità degli spazi.

In ogni caso è necessario che l'immobile abbia una razionale distribuzione dei locali, con idonea continuità e collegamento orizzontale e/o verticale in modo da facilitare l'accesso al pubblico anche di persone diversamente abili.

Il numero complessivo delle postazioni di lavoro dovranno essere in :

n.10 dirigenti in stanza singola;

n. 150 postazioni di lavoro tipo "open space" ;

Inoltre è necessaria la presenza di idonei spazi complementari (sala del Consiglio, sale riunioni, sala CED, bagno per utenti diversamente abili, archivi, spazi per le apparecchiature di fotocopie, locali di servizio per le ditte esterne ecc).

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

#### **a) requisiti di partecipazione**

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (siano essi persone fisiche e/o giuridiche), proprietari di immobili rispondenti ai requisiti indicati, ovvero nella piena disponibilità giuridica del proponente.

Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

#### **b) modalità di presentazione dell'offerta**

L'offerta, corredata della documentazione sotto indicata, dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo di Sviluppo Lazio S.p.A. in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, su cui sarà apposta la seguente dicitura: **"Proposta di immobile da destinare a sede di Sviluppo Lazio S.p.A."- NON APRIRE**, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 20 Dicembre 2012 al seguente indirizzo: Sviluppo Lazio S.p.A.- Via Vincenzo Bellini, n.° 22 - 00198 Roma.

Sul plico di spedizione dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente. L'offerta potrà essere trasmessa anche per posta. In tal caso l'invio sarà a totale rischio e spese del mittente e farà fede, per la data di ricezione, il protocollo apposto dall'Ufficio Protocollo di Sviluppo Lazio S.p.A.

Qualora l'offerta pervenga fuori termine, non sarà presa in considerazione e per l'effetto sarà ritenuta irricevibile.

**Il plico dovrà contenere la seguente documentazione, debitamente sottoscritta dal proponente:**

a) dichiarazione resa anche ai sensi e per gli effetti, del D.P.R. n. 445/2000, con la quale il proponente, assumendosene la piena responsabilità, attesti:

a.1) l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona giuridica, per l'impresa, o della persona fisica o suo coniuge) né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi del contratto di locazione;

a.2) l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso sulla base della normativa vigente;

a.3) dichiarazione circa la regolarità con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);



- b) copia fotostatica del documento di identità del soggetto offerente munito dei necessari poteri;
- c) planimetria dell'immobile in scala adeguata, con indicazione degli accessi, parcheggi di pertinenza, e/o parcheggi pubblici ecc., elaborati grafici, planimetrie, prospetti, sezioni, etc. in numero e scala adeguata per fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile o di porzione di esso oggetto della proposta;
- d) relazione tecnico descrittiva dell'immobile, asseverata da un tecnico abilitato, con indicazione degli identificativi catastali, della superficie commerciale e della superficie totale lorda e netta, distinta per uffici, vani accessori, archivi, locali tecnici, aree scoperte;
- e) copia del certificato di agibilità e delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente (certificato di collaudo statico, allaccio in fognatura, prevenzione incendi, destinazione d'uso ad ufficio, licenza di esercizio degli ascensori, conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore, ecc.),
- f) ovvero (per i fabbricati per i quali è necessaria la realizzazione di opere di adeguamento) la dichiarazione contenente l'impegno ad eseguire ed ultimare i lavori entro il 30 settembre 2013, nonché che i lavori verranno eseguiti nel rispetto delle normative vigenti in materia edilizia;
- g) dati (nome, cognome, indirizzi, etc.) del proprietario o ragione sociale in caso di persona giuridica e dati del rappresentante legale della stessa;
- h) descrizione dell'ubicazione dell'immobile con riferimento particolare alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, dei mezzi di trasporto pubblico urbani ed extra urbani; anche con l'ausilio di una planimetria in scala adeguata del cespite, finalizzata ad indicare la posizione rispetto all'ambito urbano di riferimento ed alle principali vie di comunicazione, gli accessi, i parcheggi privati e pubblici, le eventuali aree di pertinenza;
- i) relazione tecnica dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile, la struttura, la distribuzione, la dotazione impiantistica, le finiture, la rispondenza alle disposizioni di legge (anche in materia di risparmio energetico) ed ai requisiti di cui al presente avviso pubblico;
- j) indicazione del numero di piani, della superficie lorda ed utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso, uffici, archivio, sala riunioni, sala CED, etc.
- k) documentazione urbanistica; stralcio Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente (P.S.C., P.R.G., P. di F.) con indicazione di eventuali vincoli e delle norme tecniche;
- l) dichiarazione di conformità allo strumento urbanistico per la destinazione specifica;
- m) copia del permesso a costruire (ove richiesto);
- n) descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
- o) dichiarazione esistenza del certificato prevenzione incendi, se già disponibile, ed estremi di riferimento, o dichiarazione di disponibilità a procedere ai lavori di adeguamento ed all'avvio del procedimento finalizzato all'ottenimento dello stesso;
- p) dichiarazione esistenza certificato conformità impianti, se disponibile, ed estremi di riferimento, o dichiarazione sostitutiva di un tecnico abilitato;
- q) documentazione fotografica;

- r) dichiarazione di disponibilità ad eseguire a propria cura e spese i lavori di adeguamento dell'immobile offerto in locazione , ove necessari, con esatta indicazione dei tempi di consegna, comunque non oltre il 30/09/2013;
- s) eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta;
- t) l'offerta economica, consistente nell'indicazione dell'importo del canone annuo per una durata non inferiore a 6 +6 anni, con impegno a rilasciare opzione irrevocabile nell'interesse esclusivo di Sviluppo Lazio per ulteriori 3.500 mq circa con indicazione del canone proposto.

Si precisa che Sviluppo Lazio S.p.A. non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

La presente richiesta riveste il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno in nessun caso impegnative per Sviluppo Lazio S.p.A. la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile ovvero, nel caso in cui nessuna offerta dovesse risultare congrua, idonea, vantaggiosa, di non procedere ad alcuna contrattualizzazione e/o di valutare ulteriori offerte successive così come di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

Sviluppo Lazio S.p.A. potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente. Sviluppo Lazio S.p.A. si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

I dati personali saranno trattati in conformità al D. Lgs. 196/2003, esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui alla presente richiesta e non verranno né comunicati né diffusi. Con la sottoscrizione dell'offerta, l'offerente esprime, pertanto, il proprio assenso al predetto trattamento.

Riferimenti: Tel: **06/0684568274** - fax **06/0684568272** e-mail: **acquisti@agenziasviluppolazio.it**

Il presente avviso è disponibile sul sito internet di Sviluppo Lazio S.p.A. all'indirizzo [www.sviluppo.lazio.it](http://www.sviluppo.lazio.it) , della Regione Lazio e per estratto sui quotidiani "Il Messaggero", "Il Tempo" ed il "Corriere della Sera".

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
*Dr. Massimiliano Maselli*

## La Regione Lazio (che ha 400 immobili) affitta un palazzo a 1,5 milioni l'anno

*Nuova sede all'Ostiense per 4 società partecipate. Oscuri i motivi che hanno spinto la dirigenza dimissionaria a stipulare il contratto a poche settimane dalle elezioni*



La zona di via Ostiense dove sorge il palazzo affittato dalla Regione (da Google Street view)

**ROMA** - Dicono che si risparmia. E meno male. Anche perché 660 mila euro l'anno di questi tempi proprio bruscolini non sono. Ma il motivo per cui l'operazione si debba fare proprio adesso, a poche settimane dalle elezioni della Regione Lazio, lasciando il contratto in eredità per almeno cinque anni ai successori di Renata Polverini, è misterioso. Oppure no. Stiamo parlando di un curioso affare immobiliare di cui si parla da qualche settimana in Regione.

**Si tratta del trasferimento della sede di** quattro società partecipate dalla Regione attraverso Sviluppo Lazio (Filas, Bic Lazio, Unionfidi e Banca Impresa Lazio) in un palazzo di fronte ai vecchi Mercati Generali, a Roma. Si tratta dello storico ex quartier generale dell'Acea, che l'anno scorso è stato rilevato dalla Ostiense 2 srl. È una società privata costituita nel 2010 da cinque persone: Corrado Pesci e sua madre Virna Pieralisi, in arte Virna Lisi, attrice e moglie del costruttore Franco Pesci; i due fratelli Filippo e Federica Faruffini di Sezzadio; Nathalie Navarra, cognome che evoca i re delle palazzine romane.

**Ma il pacchetto azionario è poi rapidamente** passato di mano, anche se i Navarra non escono completamente di scena. La società immobiliare incaricata di gestire la valorizzazione economica dello stabile, quindi anche il suo affitto alla Regione, è infatti la ICUN, ovvero: Impresa Costruzioni Ulisse Navarra.

Oggi il capitale della Ostiense 2 è diviso in quattro parti uguali del 25 per cento.

**La prima è della famiglia di costruttori Rebecchini,** altro nome che riporta alla memoria l'epoca d'oro dei palazzinari: la possiede attraverso una società, la Formula 3, a cui partecipa con una quota microscopica anche Salvatore Rebecchini, già presidente della Cassa depositi e prestiti e attuale componente dell'Antitrust, l'autorità garante della concorrenza.

**La seconda fetta è della Feidos di** Massimo Caputi, già animatore del fondo immobiliare Fimit, in passato amministratore di imprese come Grandi Stazioni e già consigliere del Monte dei Paschi di Siena in rappresentanza di Francesco Gaetano Caltagirone.

**Il terzo 25 per cento risulta di** proprietà della Finnat della famiglia Nattino, finanziaria che gestisce il Fondo immobili pubblici, nel cui consiglio di amministrazione siedono Caltagirone e Paolo Di Benedetto, ex commissario Consob e incidentalmente consorte dell'attuale ministro della Giustizia Paola Severino. Per inciso, tanto Caltagirone quanto Di Benedetto sono anche consiglieri dell'Acea.

**L'ultima quota è infine nelle mani** della società Lybra della famiglia Marzotto: a completare un elenco soci pesantissimo. Il palazzo viene comprato con un leasing finanziario di 17 milioni e mezzo del Monte dei Paschi di Siena. E la Regione si appresta a prenderlo in affitto per un milione 590 mila euro l'anno. In una lettera alle società che dovrebbero essere trasferite in quello stabile il presidente di Sviluppo Lazio Massimiliano Maselli, ex consigliere regionale del Pdl rimasto senza poltrona a causa del «disguido» elettorale che nel 2008 ha fatto saltare la lista berlusconiana e «risarcito» con quella poltrona, spiega i vantaggi che ne deriverebbero.

**E parla di un risparmio di 660.645 euro** e 49 centesimi ogni dodici mesi. Partendo, naturalmente, dalla seconda metà del 2013, se è vero che i lavori di ristrutturazione non finiranno prima di giugno del prossimo anno. Quando la nuova giunta regionale sarà appena insediata.

**Un'operazione apparentemente magnifica** per entrambi: la Regione spende meno e i privati pagano il leasing della banca con l'affitto, e alla fine gli resta in mano l'immobile. Ci sono solo alcune cosucce che non tornano. Innanzitutto la tempistica: la Regione è praticamente paralizzata, con i vertici dimissionari e le elezioni che incombono. Poi un curioso aumento della cubatura: grazie al Piano Casa recentemente approvato dalla stessa Regione, l'ex sede dell'Accea guadagna la bellezza di 550 metri quadrati coperti. Fatto piuttosto singolare, se si considera che è un immobile per uffici.

**Ma è il terzo particolare che suscita** la domanda più importante. La Regione Lazio prende in affitto da una società privata uno stabile pur essendo proprietaria di oltre 400 immobili, alcuni dei quali vuoti. Un esempio? Il complesso di Santa Maria della Pietà, che ha una superficie tre volte superiore a quella della vecchia sede dell'Accea. Tanto che nel 2007 si era pensato di utilizzarlo per una serie di sedi istituzionali.

**Ai cittadini che pagano l'addizionale Irpef regionale** andrebbe spiegato perché con tutto questo ben di Dio non si è studiata una soluzione del genere, anziché pensare di spendere un milione 590 mila euro l'anno (con cui i proprietari dell'Ostiense 2 srl verosimilmente pagheranno il leasing del Monte dei Paschi) per ritrovarsi alla fine del contratto senza neanche la proprietà di un mattone. Bel risparmio, non c'è che dire. Sempre che poi abbia un senso tenere in piedi tutte quelle società.

**Sergio Rizzo** 11 dicembre 2012 | 9:34 © RIPRODUZIONE RISERVATA

16

