

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA  
DELLA PROVINCIA DI ROMA**

*Direzione Generale - Via Ruggero di Lauria, 28 – 00192 Roma*

**DETERMINAZIONE DIRETTORIALE N. 455 DEL 28/11/2024**

**OGGETTO:** invalidità ed inefficacia del contratto preliminare di compravendita Castello Società di Gestione S.p.A. per conto del Fondo di Investimento Risparmio Immobiliare relativamente all'immobile sito nel Comune di Tivoli, Viale Giuseppe Mazzini n. 8

Il Direttore Generale  
Avv. Remo Pisani

**Visti:**

- la Legge Regionale 2 settembre 2002, n. 30 recante l'«*Ordinamento degli enti regionali operanti in materia di edilizia residenziale pubblica*»;
- lo Statuto dell'ATER della Provincia di Roma, approvato con D.G.R. n. 380 del 25 marzo 2005, nel testo vigente a seguito delle successive modifiche ed integrazioni;
- il Regolamento per l'assetto Organizzativo dell'Azienda, per il funzionamento e per le attività delle singole strutture organizzative, nonché i criteri e le modalità di conferimento degli incarichi delle strutture stesse, di controllo e di verifica delle attività dei Dirigenti, aggiornato con delibera del Commissario Straordinario n. 7 del 31 gennaio 2017;
- la Delibera Commissariale n. 10 del 11/09/2023 e la Delibera Commissariale n. 12 del 14/03/2024 con cui è stato conferito e confermato allo scrivente l'incarico di Direttore Generale dell'ATER della Provincia di Roma;

**Premesso che:**

- il Direttore Generale nell'ambito del contenzioso presso il Tribunale Sez. Lavoro R.G. 2799/2023, definito con sentenza 5501/2024, è venuto a conoscenza dell'esistenza di un contratto preliminare di compravendita, datato 31.01.2022, sottoscritto tra Castello Società di Gestione S.p.A., per conto del Fondo di Investimento Risparmio Immobiliare, e l'Ater Provincia di Roma nella persona del Commissario Straordinario, Ing. Giuseppe Zaccariello, (*protocollo 2022/0000583 del 31/01/2022*) per l'acquisto da parte di ATER di un immobile sito nel Comune di Tivoli, Viale Giuseppe Mazzini n. 8, identificato al catasto al Foglio 58, particella 405, sub 501, 502, 509 e 2;
- il suddetto contratto preliminare, firmato per conto dell'ATER della Provincia di Roma dal Commissario Straordinario, Ing. Giuseppe Zaccariello, impegnava ai

sensi dell'art. 3.1 del medesimo contratto l'ATER per un importo complessivo di € 3.900.000,00 (tremilioninovecentomila/00);

- la Regione Lazio, con decreti del Presidente della Regione Lazio T00282 del 15/12/2017, T00205 del 08/08/2018, T00193 del 22/07/2019, T00311 del 13/12/2019, T00063 del 26/03/2021 e T00184 del 27/09/2021, ha nominato l'ing. Giuseppe Zaccariello Commissario Straordinario dell'ATER specificandone il subentro esclusivamente nei compiti e nelle funzioni al Presidente e al Consiglio di Amministrazione dell'ATER della Provincia di Roma a cui, ai sensi della L.R. n. 30/2002, dello Statuto e dei regolamenti aziendali, non compete la rappresentanza legale dell'Azienda;
- l'art. 11 della L.R. n. 30/2002, l'art. 13 dello Statuto e l'art. 15 del regolamento di organizzazione attribuiscono unicamente al Direttore Generale *"i poteri di rappresentanza per gli atti di gestione e di amministrazione dell'Azienda stessa sia verso l'esterno che in giudizio"*;
- stante la natura pubblicistica dell'ATER della Provincia di Roma, per il compimento delle operazioni di acquisto immobiliare il legislatore impone l'espletamento di procedimenti amministrativi, che implicano il rispetto di una pluralità di condizioni volte a garantire i principi di efficienza, efficacia ed economicità dell'attività amministrativa, la cui disciplina è rinvenibile, in via principale, nella Legge 7 agosto 1990, n. 241 *"Nuove norme in materia di procedimento amministrativo"* che sancisce il generale onere di motivazione analitica;
- del contratto preliminare di che trattasi non risultano in atti provvedimenti amministrativi relativi a tale operazione immobiliare e, nulla risulta trasmesso agli uffici contabili per i relativi stanziamenti in bilancio;
- a fronte di queste irregolarità amministrative e contabili, al fine di scongiurare eventuali conseguenze economico-finanziarie negative sui bilanci aziendali, il direttore generale, nel corso della seduta del 22/10/2024, ha consegnato la documentazione relativa al contratto preliminare *de quo* al Collegio dei Revisori e all'OdV aziendale in forma monocratica;

#### **Dato atto che:**

- il Collegio dei revisori, come risulta dal verbale n. 7 del 22/10/2024, chiede al *"direttore generale di fornire con la massima urgenza una relazione accurata sulla acquisizione di cui al contratto preliminare, anche con un sopralluogo per verificare lo stato dell'immobile e le attività edilizie in corso sull'immobile, come sembra apparire da una fotografia presente su Google Maps visualizzata in sede di seduta, nonché di eseguire le ordinarie verifiche catastali ed ipotecarie e accertamenti sulla parte che risulterà essere proprietaria dell'immobile"*;
- l'OdV, dott. Luigi Scaramella, con mail del 23/10/2024 inviata al dott. Colacicchi Federico rappresentante della Castello Immobiliare SGI, ha chiesto *"maggiori informazioni in merito al compromesso di vendita dell'immobile de quo, e soprattutto se sono stati effettuati ulteriori atti che legano codesto Ente all'obbligo di rispettare quanto a suo tempo sottoscritto, in quanto tale vicenda viene alla ribalta dell'amministrazione dell'Ater durante una causa di servizio da parte di una ex-*

*dipendente. Vorremo essere messi a conoscenza della società titolare dell'immobile, e se eravamo titolari di eventuali titoli gravanti sull'immobile stesso e se l'ATER aveva disposto anche un anticipo o caparra a fronte di tale compromesso.”;*

- la Castello Immobiliare SGI, nella persona del dott. Francese Alessio, ha risposto *“ATER ha sottoscritto contratto preliminare di compravendita (protocollo 2022/0000583 del 31/01/2022), sottoposto però a condizioni sospensive non verificatesi. Invero era corrente una pratica di sanatoria, che pur finalizzatasi infine, ha richiesto però tempistiche incompatibili con il termine fissato nel preliminare. L'immobile non è invero in ristrutturazione, ha solo dovuto apportare taluni interventi marginali prescritti, a seguito del rilascio del titolo edilizio in sanatoria. Non essendosi avverata detta condizione entro il termine (fissato dapprima al 30.6.2022 e poi differito al 31.10.2022 con accordo modificativo, vs prot. 2022/0003714 del 21.6.2022), ATER Provincia di Roma non è più vincolata da tale contratto preliminare. Infatti l'art. 4 – come modificato con l'accordo del 21.6.2022 – recita come segue: In caso di mancato avveramento della Condizione sospensiva entro il termine, il presente contratto si dovrà intendere privo di alcuna efficacia tra le parti che saranno liberate dall'obbligo di acquistare e vendere l'immobile e di sottoscrivere l'atto notarile di compravendita. Nessun acconto né caparra erano previsti dall'offerta e dal contratto preliminare sottoscritto fra Castello SGR Spa (in qualità di società di gestione del Fondo d'investimento “Risparmio Immobiliare Uno Energia”), né dall'accordo modificativo (di proroga del termine di avveramento delle condizioni) sottoscritti. Qualora l'organo di indirizzo intendesse invece proseguire nell'interessamento di codesto ente, l'immobile, a valle del conseguimento della regolarità edilizia, è tutt'ora in corso di commercializzazione.”;*
- con mail del 13/11/2024 è stato chiesto al dott. Francese Alessio di comunicare quanto espresso nella sopra menzionata mail con PEC indirizzata ad ATER della Provincia di Roma, ma ancora oggi nessuna PEC risulta pervenuta;
- il 22/11/2024 per le vie brevi è stata sollecitata la *Castello SGR Spa*, per il tramite dell'OdV dott. Luigi Scaramella, per l'invio della su menzionata PEC;
- il Collegio dei Revisori con verbale n. 8 del 25.11.2024 *“concede alla Direzione Generale il termine massimo delle ore 15,00 del giorno precedente la prossima riunione del Collegio dei Revisori”* per la predisposizione di una relazione dettagliata, *“non potendosi certamente considerare come una risposta al Collegio la trasmissione da parte della direzione generale della copia della mail del 23 ottobre 2024 19:22 del dott. Luigi Scaramella;*

#### **Appurato che:**

- gli uffici aziendali hanno eseguito sopralluogo e verificato le ordinarie visure catastali ed ipotecarie dell'immobile sito nel Comune di Tivoli, Viale Giuseppe Mazzini n. 8, identificata catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Tivoli al Foglio 58, particella 405, sub 501, 502, 509 e 2 non rinvenendo nessuna informazione da segnalare all'organo di controllo;

- in atti dell'Ufficio Coordinamento OO.CC. non risulta alcuna delibera commissariale di indirizzo riguardo l'acquisto dell'immobile sito nel Comune di Tivoli, Viale Giuseppe Mazzini n. 8 esplicitante le motivazioni richieste dal legislatore al fine di garantire l'imparzialità, l'efficienza, l'efficacia e l'economicità dell'azione amministrativa;
- presso l'Ufficio Contabilità e l'Ufficio Tesoreria di ATER non risultano bonifici e/o atti a favore della Castello SGR Spa e/o del Fondo di Investimento Risparmio Immobiliare;
- presso l'Ufficio Controllo di Gestione non è mai sopraggiunta una determinazione riguardante l'impegno di spesa relativo all'unità immobiliare *de quo*;

**Atteso che:**

- l'art. 1388 del Codice Civile dispone che *"Il contratto concluso dal rappresentante in nome e nell'interesse del rappresentato, nei limiti delle facoltà conferitegli, produce direttamente effetto nei confronti del rappresentato"*;
- l'articolo 21-octies della legge del 7 agosto 1990 n. 241 dispone che *"È annullabile il provvedimento amministrativo adottato in violazione di legge o viziato da eccesso di potere o da incompetenza"*;
- l'incompetenza consiste nella violazione di una norma di tipo organizzativo che dispone la competenza e le funzioni spettante ad un organo e, pertanto, è da ritenere un atto viziato da incompetenza qualora sia adottato in contrasto con le norme relative al riparto dei compiti e delle attribuzioni previste;
- in virtù del combinato disposto dell'art. 1388 del Codice Civile e dell'art. 21 della L. n. 241/1990 il contratto preliminare del 31.01.2022 è viziato da incompetenza, non avendo il commissario il potere di rappresentante legale, non rispettando quindi la potestà distribuita tra gli organi aziendali, è carente del procedimento amministrativo afferente alla fase iniziativa, istruttoria e decisoria dell'acquisto immobiliare che ATER ha l'obbligo di esperire in quanto ente pubblico, non essendo avvenuti gli atti prodromici per iniziare e completare l'iter amministrativo;

**Preso atto:**

- di quanto comunicato Castello Immobiliare SGI secondo cui ATER Provincia di Roma non è più vincolata dal predetto contratto preliminare per mancato avveramento della condizione sospensiva entro il termine del 31.10.2022, e conseguentemente il contratto preliminare datato 31.01.2022 si dovrà intendere privo di alcuna efficacia tra le parti che saranno liberate dall'obbligo di acquistare e vendere l'immobile e di sottoscrivere l'atto notarile di compravendita;

Ciò premesso, dato atto, considerato e ritenuto

**Determina**

per tutto quanto sopra esposto:

- l'invalidità per incompetenza, ex articolo 21-octies della legge del 7 agosto 1990 n. 241, per omissione della motivazione analitica e per carenze del procedimento amministrativo sottostante nonché il disconoscimento, ex art. 214 c.p.c. e art. 2702 c.c., da parte dell'ATER della Provincia di Roma del contratto preliminare di compravendita, e di tutti gli atti prodromici e conseguenti, sottoscritto tra Castello Società di Gestione S.p.A., per conto del Fondo di Investimento Risparmio Immobiliare, e l'Ater Provincia di Roma nella persona del Commissario straordinario Ing. Giuseppe Zaccariello (*protocollo 2022/0000583 del 31/01/2022*) per l'acquisto da parte di ATER di un immobile sito nel Comune di Tivoli, Viale Giuseppe Mazzini n. 8, identificato al catasto al Foglio 58, particella 405, sub 501, 502, 509 e 2 senza che, in virtù di ciò, alcuno possa vantare pretese o diritti di sorta;
- di prendere atto della comunicazione pervenuta dalla Castello SGR Spa e quindi di considerare il contratto datato 31.01.2022, sottoscritto dall'Ing. Giuseppe Zaccariello, privo di alcuna efficacia tra le parti che saranno liberate dall'obbligo di acquistare e vendere l'immobile e di sottoscrivere l'atto notarile di compravendita;
- di trasmettere il presente atto al Collegio dei Revisori e all'OdV aziendale in forma monocratica, dott. Luigi Scaramella.

**II DIRETTORE GENERALE**  
**Avv. Remo Pisani**