

## L'Aquila, Fondo Immobiliare: una denuncia per abuso edilizio coinvolge Europa Risorse e Taddei

Maria Cattini | 08/11/2014 | Di tutto di più

---

Nota dolente quella che riguarda le abitazioni del **Fondo Immobiliare**, anche se questa volta la questione non riguarda le assegnazioni ma le modalità di acquisizione.

Una denuncia è stata presentata alla Procura della Repubblica dell'Aquila da parte di un cittadino aquilano che, a seguito del terremoto del 6 aprile 2009, si era ritrovato con l'abitazione inagibile e aveva fatto richiesta di un alloggio del fondo immobiliare, ricevendo un appartamento che la **Europa Risorse SRG** spa aveva acquistato dalla **Taddei SpA**.

La denuncia riguarderebbe presunti abusi edilizi a seguito di trasformazione del locale destinato a centrale termica in una cucina e trasformazione in ambienti residenziali dell'intero secondo piano destinato a locali di sgombero. Il tutto con l'aggravante del conseguimento di contributi pubblici. Lo stabile in questione, infatti, è stato acquistato dal fondo gestito dalla Europa Risorse SGR srl per essere assegnato alle persone rimaste senza casa a seguito del sisma del 6 aprile 2009. Il meccanismo creato dal legislatore prevedeva che il Fondo remunerasse il proprio investimento mediante la corresponsione di un canone di locazione concordato, proporzionale alle dimensioni dell'appartamento.

Secondo il querelante, impossibilitato a procedere alla stipula dell'atto di compravendita dell'immobile per evidenti difformità edilizie, di fatto, anche la vendita dalla ditta Taddei alla Europa Risorse srl sarebbe stata impossibile, rendendo l'immobile in questione 'abusivo'. Dalla visura catastale emerge che l'appartamento acquisito una sola camera da letto, oltre a un soggiorno con angolo cottura e di conseguenza avrebbe potuto ospitare al massimo due persone. L'immobile è stato invece locato con tre camere da letto, collocate al piano superiore dove erano previsti locali di sgombero non abitabili. Di conseguenza Europa Risorse SGR Spa ha potuto utilizzare l'appartamento per ospitare cinque persone, ricevendo dal Comune un canone di euro 800 contro i 400 che sarebbero stati pagati se l'appartamento fosse stato locato nelle sue originarie condizioni. Pertanto la Pubblica amministrazione non avrebbe erogato quei contributi pubblici se avesse avuto contezza della effettiva natura dell'immobile, oltre al vantaggio derivante dall'indebito ampliamento dell'immobile determinato dalle opere eseguite dalla ditta Taddei.

Secondo quanto appreso la vicenda potrebbe estendersi e i controlli sulle difformità edilizie in sede di acquisizione di abitazioni rientranti nel Fondo Immobiliare sono già partiti a 360°.

\*\*\*

**IL FONDO IMMOBILIARE** - Il terremoto del 6 aprile 2009 ha determinato l'inagibilità della quasi totalità degli immobili dell'aquilano, generando l'esigenza impellente di reperire abitazioni ove ospitare la popolazione. A tale scopo l'art. 9 comma 1° dell'OPCM 3808/2009, modificando l'art. 5 della OPCM 3789, aveva introdotto la possibilità del reperimento di alloggi da parte di fondi di investimento immobiliari da destinare alle persone rimaste senza casa a causa del sisma, e lo stanziamento di un indennizzo per le imprese edili pari a 30mila euro per ogni casa in costruzione. Arriva dunque l'ufficializzazione del rapporto tra Protezione Civile e Europa Risorse Sgr Spa, visto che l'ordinanza 3810 del 21 settembre 2009, assegna proprio a quest'ultima il compito di affiancare la

P.C. nella ricerca di immobili da requisire: “per lo svolgimento delle attività di supporto alle requisizioni di immobili, il commissario, è autorizzato ad avvalersi [...] del fornitore di servizi incaricato dalla Società di gestione del risparmio (SGR) del Fondo Immobiliare, costituito per il reperimento di nuove costruzioni da destinare alla locazione”. Fino all'ordinanza 3817 del 16 ottobre 2009 che recita: “In considerazione delle finalità etiche perseguite per alleviare il disagio abitativo [...] la Società Fintecna SpA, è autorizzata a sottoscrivere quote del fondo comune di investimento di tipo chiuso, gestito dalla Società di gestione del risparmio 'Europa Risorse SGR SpA'”.

In sostanza, l'operazione, regolamentata da un **Accordo Quadro sottoscritto il 16 dicembre 2009**, prevedeva che:

- i Fondi avrebbero acquistato degli appartamenti che sarebbero stati assegnati alle persone rimaste senza abitazione;
- la Pubblica amministrazione avrebbe corrisposto agli stessi Fondi un canone mensile concordato per consentire loro di sostenere l'investimento compiuto per l'acquisto degli immobili;
- gli immobili sarebbero stati offerti in acquisto agli assegnatari ad un prezzo agevolato una volta che le loro abitazioni sarebbero state riparate.

Su tali presupposti venne costituito il Fondo AQ dalla Società Europa Risorse SGR SpA, **un fondo di investimento immobiliare con una finalità etica**, quella di acquistare un numero consistente di appartamenti nel Comune dell'Aquila, da destinare, temporaneamente e senza intenti speculativi, agli sfollati del terremoto.

Europa Risorse SGR acquista case con uno sconto del 25%, rispetto al prezzo pre sisma, da costruttori con l'acqua alla gola costretti a svendere per rientrare con i fidi e i mutui accesi presso le banche. Alla scadenza il fondo promette un guadagno "equo" del 3% per gli investitori, vendendo con un ricarico "giusto" agli inquilini, che per contratto hanno un diritto di prelazione sull'acquisto. Alla scadenza del periodo di locazione si dovrà procedere alla vendita delle abitazioni preferibilmente agli assegnatari degli alloggi anche se, di atto, il Fondo Aq non è vincolato a vendere a prezzo scontato. Il Comune dell'Aquila paga per l'affitto degli appartamenti del Fondo immobiliare un canone proporzionato al numero delle persone ospitate che va da 400 euro per due persone a 800 euro per cinque persone o più.

La speculazione edilizia dietro l'operazione del Fondo Aq di Antonio Napoleone, amministratore delegato della Società Europa Risorse SGR SpA, supportata dalle 'preziose' ordinanze di Protezione Civile, era stata ampiamente denunciata nel '*Dossier L'Aquila in Fondo: cronaca di una speculazione annunciata*' di Marianna De Lellis”.