

DIMISSIONI CIALENTE: L'AVVOCATO SPIEGA IL "CASO DELLA COGNATA"

13 Gennaio 2014

L'AQUILA - "Nessun trattamento di favore è stato riservato alla Sig.ra Tiziana Ussorio quale cognata del sindaco" dell'Aquila dimissionario, Massimo Cialente.

Lo scrive al termine di una lunga nota l'avvocato Egidio Rosati, che assiste la parente acquisita del primo cittadino finita alla ribalta nazionale dopo la diffusione del suo caso giudiziario.

Una vicenda legata al contributo per l'acquisto di immobili sostitutivi a quelli distrutti dal sisma che è stata aggredita dai media che hanno denunciato "favoritismi", e proprio questa è stata la goccia che ha fatto traboccare il vaso e ha spinto Cialente alle dimissioni.

Ed è appunto di "grave strumentalizzazione mediatica" che parla l'avvocato Rosati, "fonte di gravi pregiudizi per la Sig.ra Tiziana Ussorio e l'intera sua famiglia".

Il legale ricorda che dopo aver avuto la casa distrutta dal terremoto del 6 aprile 2009, la signora Ussorio ha inoltrato una "istanza di subentro dello Stato nel debito residuo nel finanziamento preesistente e contestuale cessione a Fintecna Immobiliare srl dei diritti di proprietà".

L'Agenzia del territorio ha calcolato per l'appartamento, di 220 metri quadrati, "il valore complessivo pari a euro 481.045,29 e il prezzo di cessione a Fintecna Immobiliare pari a euro 163.550,00 corrispondente al 34% del complessivo", con l'avvocato che sottolinea che i 163 mila euro sono una parte del valore dell'immobile e non il prezzo d'acquisto, come uscito sui media.

L'avvocato ricorda che "il valore di mercato dell'immobile distrutto" è 591.805,22 euro e racconta il ricorso al Tar della sua assistita, con il tribunale amministrativo che ha poi girato la causa al giudice civile, dov'è tuttora pendente.

LA NOTA COMPLETA

Il sottoscritto Avvocato, nell'interesse della Sig.ra Tiziana Ussorio la quale si riserva di assumere ogni e opportuna iniziativa a tutela dei propri diritti gravemente lesi dal contenuto di numerosi articoli giornalistici pubblicati nei giorni scorsi in vari periodici e quotidiani, in relazione agli stessi intende nel frattempo replicare e precisare nel modo che segue.

La Sig.ra Tiziana Ussorio a seguito del sisma del 06/04/2009, avendo subito il crollo dell'intero edificio nel quale, unitamente a molti altri, era ubicato anche il proprio appartamento, ha formulato, nei termini e nelle forme seguite da decine di altri cittadini aquilani, ai sensi dell'art. 3 D.L. 39/09 convertito con modificazioni dalla L. 77/09, istanza di subentro dello Stato nel debito residuo nel finanziamento preesistente e contestuale cessione a Fintecna Immobiliare srl dei diritti di proprietà sul predetto immobile.

In virtù di ciò, Fintecna Immobiliare srl ha trasmesso all'Agenzia del Territorio nota del 11/11/2010 prot. N° 0198, per l'espletamento degli adempimenti di competenza, che sono consistiti nella redazione di una stima del valore di mercato del bene immobile di proprietà della medesima finalizzato alla determinazione del prezzo di cessione a Fintecna Immobiliare srl (Relazione di stima prot. N° 669 del 17/02/2011).

Il criterio e la metodologia estimativa sono stati adottati direttamente e autonomamente dall'Agenzia del Territorio.

Considerato lo status di "distrutto" dell'immobile oggetto di stima, il più probabile valore di mercato è stato fatto coincidere con una quota parte del valore del lotto di terreno su cui insisteva l'intero fabbricato.

Quota parte corrispondente alla percentuale del valore dell'unità immobiliare interessata rispetto a quello dell'intero immobile.

La necessità di essere brevi, impone di tralasciare l'esposizione dei criteri e della metodologia applicati dall'Agenzia del Territorio, salvo rilevare che l'Agenzia ha preso in considerazione tre distinti atti pubblici di acquisto, datati tutti anno 2008, relativi ad altrettanti immobili, simili o assimilabili a quello da stimare, siti ovviamente in L'Aquila rispettivamente in Viale

Collemaggio, Via G. D'Annunzio e Via Piave.

Applicando i criteri e i metodi adottati dall'Agenzia del Territorio, il più probabile valore di mercato unitario dell'appartamento della Sig.ra Ussorio è risultato pari a euro 2.717,577, di conseguenza il valore complessivo pari a euro 481.045,29 e il prezzo di cessione a Fintecna Immobiliare pari a euro 163.550,00 corrispondente al 34% del complessivo.

L'importo di euro 163.550,00 è da riferire al valore di una quota parte del valore del solo lotto di terreno su cui insisteva l'intero fabbricato nel quale era ubicato l'appartamento della sig.ra Ussorio e non all'intero valore di quest'ultimo.

Sulla base degli elementi di calcolo indicati nella Redazione di Stima redatta dall'Agenzia del Territorio, la Sig.ra Ussorio, la Fintecna Immobiliare srl e la Banca di Credito Cooperativo di Roma hanno proceduto alla stipula dell'atto pubblico del 21 Aprile 2011 Rep n° 119405 a rogito del Notaio Vincenzo Galeota.

Appare necessario precisare che l'atto pubblico appena menzionato, venne sottoscritto dalla Sig.ra Ussorio nella consapevolezza e aspettativa di dover comunque completare l'intera operazione, attraverso la presentazione di una ulteriore e collegata domanda, finalizzata a ottenere, sulla base del medesimo valore unitario dell'appartamento così come già determinato dalla Agenzia del Territorio, il contributo per la copertura degli oneri relativi all'acquisto di una abitazione equivalente a quella distrutta.

Conseguentemente, è stata formulata dalla Sig.ra Ussorio, analogamente ad altre decine di aquilani, domanda di concessione dell'indennizzo per acquisto di unità abitativa equivalente a quella distrutta, il cui ammontare è stato determinato avendo naturalmente considerazione dell'importo unitario dell'immobile pari a euro 2.717,57.

Il Comune di L'Aquila dopo aver istruito la pratica con l'ausilio della cosiddetta Filiera, ha accolto solo in parte l'istanza protocollata al N° AQ BCE 14579, avendo ritenuto non corretto il valore unitario di euro 2.717,57 al mq indicato dall'istante, benché corrispondente a quello indicato nella Relazione di Stima della Agenzia del Territorio che è stata debitamente allegata alla citata istanza, ritenendo viceversa di dover applicare un valore unitario di gran lunga inferiore e pari ad euro 1.700,00.

In merito alle ragioni poste a fondamento della formulata impugnazione deve porsi innanzitutto in rilievo il fatto che l'art. 2 della Opcm 3790/09, che trova certamente applicazione nella fattispecie, a riguardo dell'acquisto di una abitazione sostitutiva, fa riferimento al solo valore commerciale dell'unità immobiliare al momento del sisma.

Anche nei chiarimenti resi dal commissario delegato per la ricostruzione con circolare n° 14191/AG del 14/07/2010 che viene peraltro espressamente richiamata nell'atto parzialmente impugnato dinanzi al Tar dalla Sig.ra Ussorio, viene svolto esclusivo riferimento al valore di mercato per l'acquisto di una nuova abitazione equivalente; nel medesimo documento viene stabilito che il valore di mercato di una nuova abitazione equivalente è individuato utilizzando i dati dell'Agenzia del territorio, riferiti al primo semestre 2009 e che detto valore di mercato deve essere individuato utilizzando il valore massimo indicato dall'Agenzia del Territorio del metro quadrato equivalente.

In virtù di tali circostanze la Sig.ra Ussorio, ha deciso di formulare dinanzi al Tar Abruzzo sede di L'Aquila, impugnazione parziale del provvedimento di accoglimento della istanza N° AQ BCE 14579, contenente istanza cautelare.

Nel corso del procedimento, il Tar per l'Abruzzo ha emesso ordinanza n° 403/11 Reg.Provv.Cau., depositata il 22/12/2011 con la quale è stata accolta la domanda cautelare formulata dalla Sig.ra Ussorio nei limiti indicati in motivazione, e successivamente, ha emesso sentenza n° 695/2012 REG. Prov. Coll., depositata il successivo 25/10/2012 con la quale ha dichiarato il proprio difetto di giurisdizione in favore del giudice ordinario, presso cui la stessa procedura è stata riassunta e tutt'ora pende.

È di fondamentale importanza precisare che il corrispettivo totale richiesto mediante l'istanza formulata dalla Sig.ra Ussorio per l'acquisto della unità abitativa equivalente a quella distrutta, è inferiore a quello originariamente indicato nella domanda e alle somme indicate a tal riguardo sui vari quotidiani e periodici che non sono assolutamente corrette.

Quelli sopra esposti sono i fatti di rilievo inerenti la vicenda che è stata fatta oggetto negli ultimi giorni di una grave strumentalizzazione mediatica e che è fonte di gravi pregiudizi per la Sig.ra Tiziana Ussorio e l'intera sua famiglia.

Poche e semplici considerazioni si ritiene di dover ulteriormente svolgere a conclusione della presente comunicazione. Risulta evidente che se vi fosse stato qualcosa di poco corretto, di irregolare nel comportamento posto in essere dalla Sig.ra Ussorio, o comunque nella procedura seguita, la stessa non avrebbe di certo assunto alcuna ulteriore iniziativa a riguardo della domanda di concessione dell'indennizzo dalla stessa formulata, tanto meno avrebbe deciso di portare la questione

all'attenzione delle autorità giudiziarie.

Significativo al riguardo è peraltro il fatto che il Tar per l'Abruzzo, abbia accolto la domanda cautelare come sopra esposto.

Risulta altrettanto evidente che la somma richiesta dalla Ussorio quale indennizzo per l'acquisto di una abitazione equivalente a quella distrutta, è stata senza alcun dubbio determinata conformemente al dettato normativo e risulta essere addirittura inferiore al valore di mercato dell'appartamento di cui era proprietaria al momento del sisma, che aveva un'estensione pari a 217,77 mq.

Moltiplicando detto fattore per il valore unitario pari a euro 2.717,577 come determinato dall'Agenzia del Territorio, si ottiene il valore di mercato dell'immobile distrutto pari ad euro 591.805,22.

Risulta evidente soprattutto il fatto che il Comune di L'Aquila non ha di sicuro riservato un trattamento di favore alla cognata del Sindaco avendoLe parzialmente rigettato l'istanza di concessione dell'indennizzo, sulla base di considerazioni del tutto prive di fondamento, sia dal punto di vista sostanziale che tecnico e infine giuridico.

Il costo storico di acquisto degli immobili distrutti dal sisma non rappresenta e non può in alcun modo considerarsi un dato utile ai fini della determinazione dell'indennizzo dovuto a coloro che formulano la relativa domanda di concessione dell'indennizzo, costituendo una circostanza di fatto assolutamente irrilevante in alcun modo menzionata dalla normativa di riferimento.

Il costo al quale l'immobile della Sig.ra Ussorio venne acquistato dalla richiedente, non costituisce né un requisito per la concessione dell'indennizzo, tanto meno un elemento di calcolo di determinazione dell'indennizzo.

È soprattutto dal contenuto degli atti giudiziali approntati dall'Avvocatura Comunale di L'Aquila, la quale non avendo alcun argomento giuridico e sostanziale di rilievo sul quale fondare la propria difesa, si è dilungata nell'espone in giudizio argomentazioni puramente suggestive, ritenendosi peraltro autorizzata a effettuare della facile ironia allorquando scrive (...è bene rammentarlo, ha subito un terremoto e non vinto alla lotteria) ...che ci si rende conto del fatto che nessun trattamento di favore è stato riservato alla Sig.ra Ussorio quale cognata del Sindaco.

L'Avvocatura Comunale non ha di certo passato in rassegna, né lo farà, tutti gli atti di acquisto degli immobili per i quali è stata formulata dai cittadini aquilani istanza di concessione dell'indennizzo post sisma.

Ci si chiede quali potrebbero essere i commenti e le reazioni dell'Avvocatura del Comune di L'Aquila e di tutti coloro che hanno espresso analoghe considerazioni, nel momento in cui dovessero ad esempio scoprire che per un immobile ubicato in città, e pervenuto in proprietà a un individuo a titolo gratuito, per esempio per donazione o per successione, il Comune di L'Aquila potrebbe aver riconosciuto ed erogato un indennizzo per migliaia o magari centinaia di migliaia di Euro.

Per lo scrivente difensore e per la propria Assistita tale individuo non potrebbe certamente essere considerato " un vincitore alla lotteria ", ma si tratta certamente di un cittadino aquilano che, dopo aver subito gli effetti devastanti del sisma del 06/04/2009, ha visto riconosciuto il proprio diritto a percepire l'indennizzo così come stabilito dalla normativa di riferimento, e che non ha di certo agito illegittimamente nonostante quell'immobile potrebbe non essergli costato neanche un euro.