



CONSORZIO INDUSTRIALE DEL LAZIO

## **DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

### **N. 204 DEL 30 OTTOBRE 2024 – VERBALE N. 19**

*OGGETTO: Soc. Cellitti Srl – Presa atto rilevamento - parziale cambio destinazione d'uso da produttivo a commerciale - del complesso industriale ex Autostern sito in comune di Frosinone*

L'anno duemilaventiquattro, il giorno trenta del mese di ottobre in Frosinone, nella sede Territoriale del Consorzio Industriale del Lazio, alle ore 12:00

### **IL COMMISSARIO**

Prof. Raffaele Trequattrini con i poteri di cui al Decreto del Presidente della Regione Lazio 1 marzo 2024, n. T 00032, recante: “*Legge Regionale n. 23 del 29.12.2023, art. 6, comma 2 – Nomina del Commissario Straordinario del Consorzio Unico*”, pubblicato sul BURL N.19 – Supplemento n. 1 del 05.03.2024;

Assiste il Dr. Claudio Ferracci, Direttore del Consorzio;

- Premesso che:
  - *in forza dell'articolo 40 della legge regionale della Regione Lazio 22 ottobre 2018, n. 7, e successive modifiche, è stato disposto l'avvio del procedimento di fusione (cd. “propria”) dei vigenti consorzi per lo sviluppo industriale del Lazio (CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE FROSINONE, CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE ROMA-LATINA, CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DEL SUD PONTINO, CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DEL LAZIO MERIDIONALE, CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI RIETI) mediante costituzione di un nuovo consorzio unico;*
  - *il comma 10 del predetto articolo 40 della legge n. 7 del 2018 dispone che, in quanto compatibili, si applichino gli articoli 2501 e seguenti del codice civile;*
  - *in conformità con la predetta normativa, la Giunta Regionale del Lazio, con deliberazione numero 328 in data 4 giugno 2021, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio, ha approvato il relativo progetto di fusione (allegato alla delibera stessa) e lo statuto del nuovo Consorzio;*
  - *gli organi amministrativi di ciascun Consorzio hanno approvato il progetto di fusione con deliberazioni delle assemblee generali;*
  - *in data 01.12.2021 veniva stipulato dai rispettivi Presidenti dei Consorzi, l'Atto di Fusione in un unico Consorzio denominato “Consorzio Industriale del Lazio”, presso il dottor Marco PINTO, Notaio in Roma, n. repertorio 13154 raccolta n. 9185, ultima registrazione avvenuta in data 20.12.2021;*
  - *il Consorzio Industriale del Lazio è regolato dalle disposizioni contenute nell'Atto di fusione innanzi specificato, nonché dalle disposizioni contenute nello Statuto consortile composto da 29 articoli e costituente parte integrante e sostanziale dell'atto di fusione de quo;*
- Vista la Legge Regionale 29 dicembre 2023, n. 23 art. 6 concernente “*Modifiche all'art. 9 della Legge Regionale 29 maggio 1997, n. 13 – Consorzi per le aree ed i nuclei di sviluppo industriale. Commissario del Consorzio Unico per lo Sviluppo Industriale*”;
- Premesso che:
  - La società Autostern Srl, con sede legale in Frosinone, Via E. Fermi, 30 – P.Iva: 01581470604 già nella persona del signor Carlo Paolini, Amministratore Unico, era proprietaria di un'unità immobiliare, originariamente a destinazione “*produttiva*” localizzata nell'ambito dell'Agglomerato Industriale di Frosinone, territorio ricadente in agro di Frosinone Via E. Fermi, 30, “*Zona Produttiva*” allibrata in catasto al Foglio 40 Mappali nn. 204 e 125 sub 2 e sub 5 giuste Deliberazioni di Assegnazione Area n. 241 del 01/06/1989 e successive n. 247 del 03/06/1991 n. 65 del 20/04/1999 realizzata in forza dei Titoli Edilizi n.

4518 del 03/12/1994 e n. 7515 del 20/12/1999 rilasciati dal Comune di Frosinone, adibita a “*centro di trasformazione di automezzi speciali*”;

- Il Comune di Frosinone, a seguito di richiesta di condono edilizio del 31/03/1995 in data 27/06/2003 rilasciava, ai sensi e per gli effetti della Legge 724/1994 a favore della predetta società, la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 9060/S in atti, riferita alle opere eseguite nell’anno 1992 in assenza di titolo abilitativo edilizio, consistenti, ovvero, nel cambio di destinazione d’uso, da “*produttiva*” a “*commerciale*” di una porzione del realizzato bene strumentale, posta a piano terra e piano primo, della consistenza complessiva pari a mq. 2.803,84 come graficamente riportato nella documentazione progettuale a firma dell’ing. Carlo Paolini, amministratore e tecnico della soc. Autostern Srl;
- Il Giudice del Tribunale di Frosinone, con provvedimento del giorno 28/07/2017 nominava l’avv. Paolo Pastorino, con studio legale in Frosinone, Via A. Moro, 100, Curatore Fallimentare, appositamente autorizzato, della società Autostern già dichiarata in Liquidazione n. 22/2017 dal medesimo foro;
- Gli Organi Fallimentari ritenevano conveniente, ai fini della procedura, concedere in complesso de quo in locazione e che, per la stessa, veniva promossa una procedura concorsuale per cui, la società Ottorino Cellitti Holding Srl, con sede legale in Ceccano, Via Monti Lepini, km. 5,800 – P.Iva 02670150602 nella persona del sig. Rolando Cellitti, quale Presidente di CdA, ne risultava aggiudicataria in forza del provvedimento reso in data 20/11/2017;
- Al termine delle procedure di Liquidazione, in data 22/11/2021 il Tribunale di Frosinone, nella persona del curatore fallimentare della procedura “*Fallimento Lotto 1*” aggiudicava provvisoriamente alla società Cellitti Srl con sede legale in Anagni, Piazza Perfetti, 5 – P.Iva 00117990606 – indirizzo Pec: [cellittisrl@pec.it](mailto:cellittisrl@pec.it) nella persona del sig. Rolando Cellitti, Legale Rappresentante, il lotto nominato, costituito da complesso industriale già adibito a “*concessionaria di autovetture con annessa officina meccanica e carrozzeria*”, localizzato in agro di Frosinone, Via E. Fermi, già Via Vado La Lena, il tutto identificato al N.C.E.U. al Foglio 40, Mappale n. 125 sub2, sub5 e Mappale n. 204 sub 4, sub5 e sub 6;
- Vista la richiesta del 08/08/2024 acquisita agli atti di questo Ente in data 26/08/2024 ed ascritta al protocollo al n. 8340 con la quale la stessa Cellitti Srl, società operante nel settore immobiliare, in premessa rubricata, in ordine a quanto statuito dal vigente Regolamento, rivolgeva istanza di “*Preso Atto Rilevamento*” del complesso industriale in tema, allo scopo di concederlo in locazione a favore di terzi;
- Vista la Concessione Edilizia in Sanatoria a Titolo Oneroso n. 9060/S rilasciata dal Comune di Frosinone ai sensi della Legge 724/1994 a favore della società Autostern per le opere eseguite nell’anno 1992 in assenza di titoli abilitativi edilizi consistenti, inter alia, nel cambio di destinazione d’uso da “*produttiva*” a “*commerciale*” di una porzione dell’unità immobiliare di proprietà;
- Richiamato l’Atto di Compravendita Rep. N. 1052 – Racc. n. 748 redatto in data 24/01/2022 dal Dott. Pasquale Villanova, Notaio in Monte San Giovanni Campano (FR) registrato a Frosinone il 26/01/2022 al n. 491 Serie 1T, in atti, per mezzo del quale la società Autostern Srl in Liquidazione, nella persona dell’Avv. Paolo Pastorino, Curatore Fallimentare, ai sensi dell’ex Art. 107 della Legge Fallimentare vendeva e trasferiva a favore della società Cellitti Srl, che accettava ed acquistava, il diritto di piena ed esclusiva proprietà del complesso immobiliare in argomento, composto da fabbricati e pertinenze;
- Valutato che parte dell’area oggetto di rilevamento, identificata con il Mappale n. 204 risulta essere di proprietà del Consorzio pervenutale, ipso jure, a seguito di decreto di esproprio finalizzato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria funzionali e di pubblica utilità, ex art. 4 della Legge 847/1964 verosimilmente “*acquedotto*”;
- Valutato, altresì, che per la tutela ed il rispetto delle stesse, si dovrà provvedere, prima dell’ottenimento del Nulla Osta urbanistico riferito agli interventi edilizi da realizzarsi all’interno dell’unità immobiliare, al frazionamento ed accatastamento della particella n. 204, in parte di proprietà del Consorzio;
- Atteso che la Cellitti Srl, società a vocazione immobiliare, proprietaria del complesso industriale in argomento, dovrà impegnarsi, senza riserve, a trasmettere i nominativi delle persone giuridiche beneficiarie di una eventuale alienazione e/o locazione del sito, fermo restando che, le subentranti saranno poi tenute a regolarizzare, previa richiesta scritta, ed apposita modulistica, la posizione di esercente, nei confronti del Consorzio Industriale del Lazio, come da Regolamenti;
- Visto il vigente Regolamento delle Assegnazioni - ASI FR;
- Visto il vigente strumento urbanistico - ASI FR;
- Accertato che la società richiedente, in ossequio a quanto stabilito dalla Deliberazione CdA n. 196 del 10/10/2022 in tema di “*omogeneizzazione degli oneri di assegnazione*” in data 23/07/2024 effettuava a favore del Consorzio, il versamento di importo pari ad € 1.220,00 Iva compresa quali “*Oneri Istruttoria Pratica*”;
- Visto il parere favorevole del Responsabile Assegnazioni della sede territoriale di Frosinone prot. n. CONSINDLAZIO-2024-0010667 del 22/10/2024 che propone il presente atto;
- Visto lo Statuto Consortile;

## **DELIBERA**

*Per i motivi in premessa esposti e che sono parte integrante della presente:*

1. Di prendere atto del rilevamento da parte della Cellitti Srl, società operante nel settore della locazione immobiliare, con sede legale in Anagni, Piazza Perfetti, 5 – P.Iva 00117990606 – indirizzo Pec: [cellittisrl@pec.it](mailto:cellittisrl@pec.it) nella persona del sig. Rolando Cellitti, quale Legale Rappresentante, del complesso immobiliare, originariamente a destinazione produttiva, ex Soc. Autostern Srl, sito nell'ambito dell'Agglomerato Industriale di Frosinone, territorio ricadente in agro di Frosinone, Via E. Fermi, 30, già Via Vado La Lena, "Zona Produttiva" meglio identificato al N.C.E.U. al Foglio 40, oggi Mappali nn. 125 sub2 e sub5 e 204 sub4, sub5 e sub6 della consistenza equivalente a mq. 17.226 di cui mq. 5.620 circa coperti, così come riportato nell'elaborato grafico accluso alla richiesta;
2. Di prendere atto della predetta Concessione in Sanatoria n. 9060/S rilasciata, dietro dovuta oblazione, dal Comune di Frosinone in data 27/06/2003, ai sensi e per gli effetti della Legge n. 724/94 a favore della società Autostern Srl, con sede legale in Frosinone, Via E. Fermi, già Via Vado La Lena, per le opere eseguite nell'anno 1992 in assenza di titoli abilitativi edilizi consistenti, di fatto, nel cambio di destinazione d'uso da "produttiva" a "commerciale" di una porzione, pari a mq. 2.803 coperti ed un volume pari a mc. 11.120 posta al piano terra e piano primo, del complesso, originariamente a destinazione "industriale" censito al N.C.E.U. al F.fo 40, Mappale n. 204;
3. Di trasmettere alla società Cellitti Srl ed alla società AeA Servizi Ambientali Spa, quale concessionaria dei sotto servizi consortili, il presente provvedimento;
4. Di stabilire, che si dovrà provvedere prima del rilascio del Nulla Osta, riferito agli interventi edilizi da porre in opera, al frazionamento nonché accatastamento della particella contraddistinta al N.C.E.U. al Foglio 40, n. 204, ad oggi in parte di proprietà del Consorzio;
5. Di stabilire che la società dovrà uniformarsi agli appositi Regolamenti Consortili vigenti, per l'utilizzo dei servizi (acquedotto-fognatura), laddove esistenti, ottenendo dalla società AeA Servizi Ambientali Spa, con sede operativa in Ceccano, presso impianto depurazione Colle San Paolo, le relative autorizzazioni, la cui assenza può comportare conseguenze in ambito civile e penale;
6. Di stabilire altresì che, in caso di locazione e/o alienazione a favore di terzi, la società Cellitti Srl, operante nel settore della locazione immobiliare, dovrà attenersi con spontanea e rispettosa adesione a quanto dettato dal vigente Regolamento e, pertanto, dovrà comunicare al Consorzio i nominativi delle persone giuriche subentranti al fine di attivare le procedure finalizzate alla regolarizzazione delle stesse;
7. Di stabilire infine che, il presente provvedimento, non costituisce autorizzazione ad eseguire lavori edili riferiti allo stabilimento per i quali, la Società dovrà acquisire preventivamente dal Consorzio, il previsto Nulla Osta, previo frazionamento e accatastamento di cui al punto 4);
8. Di disporre che il presente atto venga pubblicato sul sito web del Consorzio, [www.consorziolazio.it](http://www.consorziolazio.it), nella sezione "Albo pretorio online" e nella sezione "Amministrazione Trasparente", ex art. 23 del D.Lgs. n. 33/2013.

**La presente deliberazione viene dichiarata immediatamente esecutiva, stante l'esigenza di garantire con la necessaria tempestività l'attuazione degli obiettivi programmatici dell'Ente.**

### **IL DIRETTORE**

Dr. Claudio Ferracci  
(f.to digitalmente)

### **IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

Prof. Raffaele Trequatrini  
(f.to digitalmente)