

RELAZIONE TECNICA PRELIMINARE

PALESTRA DELLA LEGALITÀ – OSTIA IMMOBILGEST 2010 S.R.L. – PORTO TURISTICO DI ROMA

Ricostruzione tecnico-contabile, patrimoniale e amministrativa
per valutazioni di competenza della Procura regionale della Corte dei conti per il Lazio

Predisposta per LabUr – Laboratorio di Urbanistica

dr. Ing. Andrea Schiavone – presidente p.t.

Data di ricognizione: 4 settembre 2026

Avvertenza metodologica. La presente relazione distingue fatti documentati, dati contabili, incongruenze da riconciliare e ipotesi di approfondimento. Non formula giudizi di responsabilità personale né qualifica come illecito ciò che, allo stato, richiede ulteriori verifiche contabili, patrimoniali e amministrative. Le valutazioni sono costruite su atti istituzionali, bilanci depositati al Registro delle Imprese, documenti di Regione Lazio, Roma Capitale, ANBSC, Risorse per Roma S.p.A., bilanci e documenti pubblicati da ASP Asilo Savoia e dati camerali delle società confiscate.

1. Questione centrale sottoposta a verifica

La questione centrale è il flusso di risorse e utilità economiche generato da un ente pubblico – Asilo Savoia – verso Immobilgest 2010 S.r.l., società già sequestrata e poi confiscata, inserita nel medesimo perimetro societario e gestionale del Porto Turistico di Roma.

Dal 2017 Asilo Savoia ha detenuto a titolo oneroso porzioni della palazzina D di via dell'Idroscalo 103, stipulando con Immobilgest due rapporti locativi per complessivi € 102.040 annui (€ 70.000 + € 32.040). Parallelamente l'ente ha dichiarato di avere investito circa € 1 milione nel recupero della struttura e nell'acquisto di macchinari e attrezzature. Una parte dei lavori è stata contabilmente compensata con canoni per € 210.000. Il bene è stato poi destinato a Roma Capitale nel 2023 e concesso gratuitamente per venti anni ad Asilo Savoia nel 2024; la stessa deliberazione capitolina ha espressamente utilizzato, ai fini della durata concessoria, anche l'ammontare dei canoni precedentemente pagati a Immobilgest e il quadro economico dei lavori.

La sequenza non dimostra, da sola, un danno erariale. Tuttavia presenta un nucleo oggettivamente meritevole di controllo: un soggetto pubblico sostiene canoni, lavori e costi di gestione su un bene ricompreso nel patrimonio di un'azienda sequestrata/confiscata; il bene viene poi acquisito al patrimonio pubblico e affidato gratuitamente allo stesso soggetto pubblico, mentre proseguono finanziamenti regionali e statali e, ancora nel 2023-2024, alcune utenze continuano a transitare contabilmente attraverso Immobilgest.

A ciò si aggiunge il fatto che Immobilgest 2010, Porto Turistico di Roma S.r.l. e Gestione Servizi Porto di Roma S.r.l. ricadono nel medesimo perimetro di confisca e gestione ANBSC, con Donato Maria Pezzuto quale amministratore/legale rappresentante/coadiutore in diverse fasi. I bilanci di Immobilgest espongono inoltre debiti diretti verso Gestione Servizi Porto di Roma e Porto Turistico di Roma, confermando l'esistenza di rapporti economici intersocietari post-sequestro.

2. Perimetro documentale e criteri di lettura

La relazione utilizza quattro gruppi di fonti: (i) bilanci e visure camerali di Immobilgest 2010 S.r.l. per gli esercizi 2017-2025; (ii) atti di Roma Capitale relativi alla destinazione e concessione di via dell'Idroscalo 103; (iii) atti e bilanci di ASP Asilo Savoia e della controllata SSD Audace Savoia – Talento & Tenacia; (iv) fonti istituzionali Regione Lazio, ANBSC e Risorse per Roma S.p.A. Sono inoltre richiamati, per il necessario contesto, dati già verificati sui bilanci 2024 di Porto Turistico di Roma S.r.l. e Gestione Servizi Porto di Roma S.r.l.

Per i flussi pubblici viene adottata una distinzione essenziale: “contributi/finanziamenti acquisiti” indica somme attribuite ad ASP/SSD per attività o investimenti propri; “fondi gestiti per conto della Regione” indica invece buoni e voucher destinati a beneficiari o operatori sportivi, che non possono essere sommati automaticamente ai ricavi propri dell'ente. Questa distinzione evita doppi conteggi e sovrastime.

3. Immobilgest 2010 S.r.l.: identità, sequestro, confisca e collegamento con il Porto

Immobilgest 2010 S.r.l. è identificata dal codice fiscale e partita IVA 06831071003, REA RM-992714. La visura storica documenta che la partecipazione era originariamente riconducibile a Mauro Balini e che

dal settembre 2014 il 100% della quota passò a Brick Real Estate S.r.l. Successivamente l'intero capitale e il compendio aziendale furono assoggettati a misure giudiziarie.

Data	Evento documentato	Rilievo tecnico-contabile
22-27 luglio 2015	Sequestro preventivo penale del 100% del capitale/compendio nell'ambito del proc. 52436/12 RGNR – 7273/13 RGGIP.	Da questo momento la gestione economica avviene sotto controllo giudiziario.
26 luglio 2016	Sequestro nell'ambito della misura di prevenzione n. 145/2016 del Tribunale di Roma.	Donato Pezzuto risulta amministratore giudiziario.
28 settembre 2018; deposito 20 dicembre 2018	Confisca di quote e compendio aziendale-immobiliare.	La confisca viene poi confermata in appello.
16 luglio 2021	Definitività della confisca in Cassazione.	Le quote vengono intestate all'Erario dello Stato; gestione ANBSC.
2 marzo 2023	Decreto ANBSC n. 0014800 di destinazione a Roma Capitale delle porzioni destinate alla Palestra.	Passaggio dal patrimonio/gestione della società confiscata al patrimonio indisponibile capitolino.

Il rapporto con il Porto non è meramente geografico. Immobilgest opera nel medesimo contesto societario e patrimoniale delle società del Porto Turistico di Roma. I bilanci 2022-2024 di Immobilgest espongono un debito di € 10.803,18 verso Gestione Servizi Porto di Roma S.r.l. per manutenzioni ordinarie e oneri di gestione post-sequestro riferiti agli anni 2018-2022 e un debito di € 2.440 verso Porto Turistico di Roma S.r.l. Tali poste costituiscono un riscontro contabile diretto dell'interrelazione tra le società confiscate.

Nel dossier già ricostruito sui bilanci 2024 del Porto risultano inoltre, per Porto Turistico di Roma S.r.l., € 349.305 di costi per servizi, € 172.278 per godimento di beni di terzi e € 1.098.762 di debiti verso fornitori; per Gestione Servizi Porto di Roma S.r.l. risultano € 2.182.793 di costi per servizi, € 412.195 per godimento di beni di terzi, € 2.286.775 di debiti verso fornitori e € 1.319.071 di altri debiti. Le voci sono aggregate e non consentono di attribuire somme alla Palestra, ma confermano la dimensione dei flussi gestionali nel medesimo perimetro confiscato.

Il precedente fascicolo del Porto evidenzia anche una rilevante esposizione tributaria IMU/ICI della Porto Turistico di Roma per annualità pregresse e la permanenza di questioni sulla concessione portuale e sulla sua voltura/subingresso. Tali elementi non vengono qui assunti come prova di un collegamento causale con la Palestra, ma come contesto patrimoniale e finanziario della gestione delle società confiscate.

4. La struttura “Palestra della Legalità” e le complessità patrimoniali

La Palestra della Legalità insiste nella palazzina D di via dell'Idroscalo 103, in prossimità e all'interno del sistema portuale di Ostia. L'ANBSC la descrive nel 2023 come stabile di circa 1.800 mq, già deposito gomme e officina, ristrutturato da Asilo Savoia durante il sequestro e inaugurato nel febbraio 2019. Roma Capitale, nella DAC 33/2024, individua invece i subalterni concessi per una superficie complessiva di circa 1.060,84 mq, categoria catastale D/8. Le diverse metrature possono dipendere dai differenti perimetri tecnici considerati, ma devono essere riconciliate.

Esiste inoltre una rilevante complessità sulla titolarità del suolo e dell'immobile. In una comunicazione istituzionale del 15 settembre 2018, Roma Capitale affermò di essere “proprietaria sia del terreno su cui ricade l'immobile sia dell'immobile” e di avere consentito la modifica d'uso a palestra. Gli atti successivi,

tuttavia, qualificano Immobiligest come proprietaria del compendio locato ad Asilo Savoia e documentano soltanto nel 2023 la trascrizione a favore di Roma Capitale del decreto ANBSC di destinazione.

Questa apparente frizione può trovare spiegazione nella storia dell'Accordo di Programma del Porto, nella distinzione tra suolo, manufatti, diritti reali e/o concessori, oppure in una formulazione comunicativa non tecnicamente precisa. Proprio per questo la questione dei terreni e della provenienza patrimoniale deve essere considerata parte integrante della verifica: occorre distinguere proprietà del sedime, proprietà o disponibilità dei manufatti, eventuali diritti superficiali/concessori e loro effetti sulla contabilizzazione e sulla locazione del bene.

Risorse per Roma S.p.A. dichiara di avere supportato Roma Capitale, anche per la Palestra della Legalità, nelle istruttorie tecnico-amministrative, rilievi, verifiche di regolarità urbanistica e catastale, trascrizioni, vulture, immissioni in possesso e monitoraggi. Ciò rende particolarmente significativo il fascicolo tecnico eventualmente formatosi presso la società in house, perché dovrebbe contenere la ricostruzione della provenienza, della consistenza e della regolarità del compendio.

5. ASP Asilo Savoia: natura pubblica, ruolo e flussi finanziari

ASP Asilo Savoia è un ente pubblico non economico, senza finalità di lucro, dotato di autonomia patrimoniale, finanziaria e contabile e sottoposto alla vigilanza della Regione Lazio. Opera sull'intero territorio regionale e, nell'ambito del programma "Talento & Tenacia – Crescere nella Legalità", si avvale della controllata al 100% SSD Audace Savoia – Talento & Tenacia, qualificata negli atti come soggetto in house e gestore operativo della Palestra.

Il modello regionale è stato strutturato con DGR 98/2021. La stessa deliberazione giustifica la collaborazione con Asilo Savoia in termini di economicità, affermando che i servizi sarebbero resi a costi inferiori rispetto al mercato e secondo il principio del mero ristoro dei costi effettivamente sostenuti e documentati. Tale presupposto rende particolarmente rilevante la riconciliazione tra contributi, ricavi della SSD, costi per servizi e rendicontazioni.

Flusso identificato	Importo	Natura	Osservazione
Cofinanziamento DGR 98/2021 – piano operativo 2021-2022	€ 200.000	Contributo Regione Lazio al programma T&T	Il consuntivo 2023 dell'ASP afferma che fu l'unico piano della triennialità effettivamente cofinanziato; il piano 2022-2023 fu approvato senza cofinanziamento.
Fondo Sport e Periferie 2020 – ampliamento Palestra	€ 700.000	Finanziamento Presidenza del Consiglio / progetto in capo alla SSD	Il progetto iniziale da € 1.110.317,26 risulta poi rimodulato a € 1.299.855,45.
L.R. Lazio 17/2024 art. 28	€ 250.000	Contributo straordinario in conto capitale ad ASP Asilo Savoia	Liquidazione prevista in unica soluzione nel novembre 2024; vincolo di investimento e rendicontazione.
Buoni/Voucher sportivi 2020 – DGR 242/254	€ 1.151.998,84 + € 800.000 per misure affidate ad ASP	Fondi regionali gestiti per beneficiari/operatori	Non sono ricavi propri dell'ASP; vanno considerati fondi amministrati. La DGR indica € 851.998,84 già attribuiti e ulteriori risorse.
Buoni sport 2021	€ 2.300.000 complessivi	Fondi regionali gestiti da ASP	Regione indica € 2 mln bando 2021 + € 300.000 per lista 2020; non vanno sommati come entrate proprie dell'ente.

Pertanto, limitandosi ai finanziamenti direttamente collegabili al sistema Palestra/T&T e senza confondere i voucher con ricavi propri, risultano almeno € 1,15 milioni tra cofinanziamento regionale DGR 98/2021, finanziamento statale Sport e Periferie e contributo regionale 2024. A questi si aggiunge una massa di almeno € 3,45 milioni di buoni/voucher 2020-2021 amministrati da Asilo Savoia per conto della Regione, oltre a ulteriori fondi residuali e successivi. La somma dei due aggregati non rappresenta “denaro trattenuto” dall’ASP: evidenzia piuttosto la dimensione complessiva delle risorse pubbliche transitate o gestite nel sistema.

Il consuntivo 2023 dell’ASP evidenzia inoltre crediti verso Regione Lazio per molteplici progettualità e registra, per il 2022, un credito di € 200.000 relativo alla DGR 98/2021. Nello stesso documento l’ASP lamenta che il piano 2022-2023, pur approvato, non fu cofinanziato e che il piano 2023-2024 non ricevette riscontro. Questo elemento impone di distinguere stanziamenti, accertamenti, crediti e riscossioni effettive.

6. Dalla locazione onerosa alla concessione gratuita: la sequenza amministrativa

Periodo	Titolo/atto	Effetto
23 febbraio 2017	Accordo Regione Lazio – Tribunale di Roma – Asilo Savoia (DGR 79/2017)	Avvio del progetto su bene sequestrato e previsione di apposita locazione con amministratore giudiziario.
24 maggio 2017	Contratto di locazione Immobiligest – Asilo Savoia	Locazione della porzione della palazzina D; bilanci Immobiligest documentano lavori a carico del conduttore.
2017	Secondo contratto oneroso richiamato dalla DAC 33/2024	Canoni annui complessivi: € 70.000 + € 32.040 = € 102.040.
1 ottobre 2018	Appendice contrattuale	Rilevante per il meccanismo di compensazione dei canoni.
23 febbraio 2019	Fine lavori / apertura della Palestra	Da tale data decorre il periodo di compensazione di € 210.000.
2 marzo 2023	Decreto ANBSC n. 0014800	Destinazione del bene al patrimonio indisponibile di Roma Capitale con vincolo sociale e di rendicontazione.
27 giugno 2023	Immissione in possesso Roma Capitale	Contestuale custodia temporanea ad Asilo Savoia.
29 febbraio 2024	DAC 33/2024	Concessione gratuita ad Asilo Savoia per 20 anni, rinnovabili per ulteriori 20.
7 agosto 2024	Contratto di concessione	Perfezionamento del rapporto concessorio.

La DAC 33/2024 contiene un elemento particolarmente significativo: al solo fine di valutare la durata della concessione, Roma Capitale dichiara di avere rapportato l'ammontare dei canoni di locazione stipulati da Asilo Savoia con Immobiligest al quadro economico dei lavori da svolgere sul bene. In altri termini, costi sostenuti nel precedente rapporto oneroso con la società sequestrata/confiscata sono stati utilizzati come parametro nella determinazione della durata della successiva concessione gratuita del bene pubblico.

La concessione impone ad Asilo Savoia gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria e un vincolo di rendicontazione dei flussi finanziari, con obbligo di dimostrare il reimpiego delle eventuali maggiori entrate nel mantenimento della struttura. Tale clausola rende essenziale il raccordo con i bilanci della

SSD Audace Savoia, che nel 2023-2024 espongono oltre un milione di euro annuo di “altri ricavi e proventi” e costi per servizi nell’ordine di € 870 mila e € 832 mila, senza sufficiente dettaglio nei bilanci abbreviati.

7. Bilanci Immobilgest 2010 S.r.l. 2017-2025: evoluzione e criticità

L’esame dell’intera serie disponibile consente di seguire il rapporto economico con Asilo Savoia prima e dopo la confisca, nonché di individuare un importante episodio di rettifica contabile legato alle istruzioni ANBSC.

Esercizio	Dato documentato	Profilo di verifica
2017	Il bilancio non evidenzia in modo specifico Asilo Savoia, benché la DAC 33/2024 documenti la stipula dei contratti onerosi nello stesso anno.	Necessaria riconciliazione tra data contrattuale e prima emersione contabile.
2018	Nota integrativa: palazzina D locata ad Asilo Savoia; ingenti lavori a carico del conduttore; € 210.000 di canoni da compensare per 36 mesi; modifica della destinazione d’uso.	Investimento del conduttore pubblico su bene sequestrato e meccanismo di compensazione.
2019	Edificio D riclassificato tra immobili-merce per € 1.889.617; credito verso Asilo Savoia € 13.350; risconti passivi finali € 151.667.	Avvio effettivo del meccanismo canoni/lavori.
2020	Credito verso Asilo Savoia € 16.020; € 36.347 di canoni imputati a ricavo da risconti; risconti residui € 115.320.	Il canone presenta sia componente compensata sia crediti monetari.
2021	Credito verso Asilo Savoia € 42.720; € 70.000 di canone compensato imputato a ricavo; risconti residui € 45.320; termine compensazione prorogato al 30/11/2022 per Covid.	Persistenza del rapporto dopo la definitività della confisca del 16/7/2021.
2022	Crediti: € 30.175,26 per consumi palestra (piano di rientro) e € 17.006,66 per canoni nov.-dic. + consumi; € 5.957,18 debito ACEA; debiti € 10.803,18 verso Gestione Servizi Porto e € 2.440 verso Porto Turistico.	Rapporto economico ancora attivo. Bilancio oggetto di rettifica a seguito di chiarimento ANBSC sulla corretta estromissione/reiscrizione di immobili.
2023	Credito Asilo Savoia € 4.583,33 per rimborso utenze, sollecitato; ACEA € 4.223 per consumi idrici IPAB da rimborsare. Relazione gestione: perdita per “venir meno dei canoni” dopo destinazione al Comune.	La cessazione del canone è direttamente collegata dal bilancio al decreto ANBSC; permane il circuito utenze.
2024	Fatture da emettere ad Asilo Savoia € 24.655 per rimborso utenze; ACEA € 30.079 per consumi idrici della palestra sociale; permanenza debiti verso Gestione Servizi Porto (€ 10.803,18) e Porto Turistico (€ 2.440).	Persistenza di rapporti di utenza attraverso Immobilgest dopo trasferimento del bene e concessione comunale.
2025	Valore produzione € 88.736; ricavi € 60.061; costi servizi € 70.180; liquidità € 150.027; debiti totali € 343.000; utile € 8.906. Non emerge un nuovo canone Palestra.	Confermata la continuità operativa della società confiscata; rapporto Palestra sostanzialmente residuo rispetto al periodo precedente.

7.1 La rettifica del bilancio 2022

Il dato contabile più delicato della serie è la rettifica del bilancio 2022. La nota integrativa riferisce che una nota ANBSC del 31 agosto 2022 era stata interpretata nel senso di eliminare dal bilancio immobili

aziendali; con successiva nota ANBSC del 3 luglio 2023 venne chiarito che l'estromissione riguardava soltanto gli immobili destinati al Comune di Roma. Immobilgest procedette quindi al reinserimento nell'attivo degli immobili impropriamente eliminati, lasciando fuori i beni destinati a Roma Capitale.

La vicenda non è, di per sé, indice di irregolarità; documenta però una difficoltà concreta nel delimitare patrimonio societario, beni confiscati autonomamente e beni da destinare all'ente territoriale. È esattamente questo il tipo di complessità patrimoniale che rende necessario verificare con particolare attenzione la titolarità dei terreni, dei manufatti e dei diritti economici connessi.

8. La controllata SSD Audace Savoia: segnali contabili da raccordare con la concessione

La SSD Audace Savoia – Talento & Tenacia è controllata al 100% dall'ASP ed è il gestore operativo della Palestra. La serie di bilancio già ricostruita evidenzia una crescita marcata dei costi per servizi e, dal 2023, una forte incidenza della voce “altri ricavi e proventi”.

Anno	Ricavi vendite/prestazioni	Altri ricavi/proventi	Costi per servizi	Costo personale	Risultato
2018	€ 202.183	€ 0	€ 126.727	€ 0	€ 47.818
2019	€ 196.652*	€ 653.359 + altre componenti*	€ 459.835	€ 0	€ 299.151*
2020	€ 133.085	€ 405.782	€ 485.520	€ 0	-€ 51.971
2021	€ 243.339	€ 225.029	€ 325.586	€ 30.583	-€ 17.344
2022	€ 562.538	€ 452.269	€ 658.383	€ 168.001	-€ 58.996
2023	€ 712.093	€ 1.190.538	€ 869.989	€ 273.636	€ 468.829
2024	€ 91.522	€ 1.124.622	€ 832.304	€ 293.190	-€ 3.750

*I comparativi 2019 riportati nel bilancio 2020 differiscono da quelli pubblicati nel bilancio 2019; la divergenza richiede riconciliazione. Il punto rilevante ai fini erariali non è presumere l'irregolarità delle voci aggregate, ma verificare se i flussi generati nella Palestra e i contributi pubblici siano rendicontati in modo coerente con il vincolo comunale di reimpiego delle maggiori entrate e con il principio regionale del mero ristoro dei costi.

9. ANBSC e Risorse per Roma S.p.A.: funzioni e dati da raccordare

ANBSC ha formalmente consegnato il bene a Roma Capitale il 27 giugno 2023 e lo descrive come immobile di circa 1.800 mq, ristrutturato da Asilo Savoia durante la fase giudiziaria del sequestro. Il decreto di destinazione del 2 marzo 2023 impone l'uso sociale continuativo e il vincolo di rendicontazione dei flussi finanziari. La risposta governativa del 2 luglio 2026 ha inoltre chiarito che Immobilgest è società confiscata e che la gestione della redditività degli asset deve tener conto dei creditori sociali.

Risorse per Roma dichiara di avere svolto, proprio per la Palestra della Legalità e altri beni confiscati, sopralluoghi, istruttorie tecnico-amministrative, rilievi, verifiche di regolarità urbanistica e catastale, trascrizioni degli atti, acquisizione e regolarizzazioni, oltre a monitoraggi annuali. La società in house dispone quindi di competenze e, verosimilmente, di elaborati tecnici utili a chiarire le incongruenze tra superficie, categoria catastale D/8, precedente cambio d'uso e titolarità del suolo/manufatto.

10. Profili di possibile rilevanza erariale

Le risultanze raccolte non consentono di affermare l'esistenza di un danno erariale già quantificato. Consentono però di individuare aree di rischio e di controllo contabile sufficientemente specifiche per una verifica della magistratura contabile.

- Congruità economica dei due canoni 2017 (€ 102.040 annui complessivi) applicati a un ente pubblico su un bene già sequestrato e rapporto con il valore/condizione del compendio.
- Rapporto tra circa € 1 milione di investimenti dichiarati da Asilo Savoia e soli € 210.000 di lavori contabilmente compensati con canoni: occorre distinguere opere immobiliari, attrezzature e altri costi e verificare quale quota abbia incrementato stabilmente il valore del bene confiscato.
- Persistenza del canone e di crediti verso Asilo Savoia anche dopo la definitività della confisca, pur in un quadro in cui la società confiscata poteva legittimamente produrre reddito per il soddisfacimento dei creditori.
- Persistenza nel 2023-2024 di utenze della Palestra contabilizzate da Immobilgest e poi chieste a rimborso, nonostante la destinazione e il successivo trasferimento a Roma Capitale.
- Utilizzo, da parte di Roma Capitale, dei canoni storicamente pagati a Immobilgest e dei lavori quale parametro per la durata della concessione gratuita ventennale: profilo da verificare sotto l'aspetto della proporzionalità del vantaggio patrimoniale e della corretta valutazione dell'interesse pubblico.
- Necessità di verificare il rispetto del vincolo di rendicontazione e reimpiego delle eventuali maggiori entrate della Palestra alla luce dei bilanci della SSD Audace, caratterizzati da voci aggregate di elevato importo.
- Riconciliazione dei finanziamenti Regione/Stato con i costi effettivamente sostenuti e documentati, tenendo distinto il mero flusso amministrato di buoni/voucher dai contributi che costituiscono risorse proprie del progetto o dell'ente.
- Chiarimento della titolarità patrimoniale di suolo e manufatti, alla luce dell'affermazione comunale del 2018 sulla proprietà di terreno e immobile, degli atti che qualificano Immobilgest come proprietaria locatrice e della successiva trascrizione ANBSC a Roma Capitale nel 2023.
- Verifica delle interrelazioni contabili post-sequestro tra Immobilgest, Gestione Servizi Porto di Roma e Porto Turistico di Roma, evitando di assimilare automaticamente tali rapporti a costi della Palestra ma ricostruendone causali e beneficiari.

11. Conclusioni tecniche

La vicenda presenta un'anomalia strutturale più ampia del semplice pagamento di un affitto. Il modello nasce nel 2017 con un ente pubblico che, per realizzare una finalità sociale, entra in rapporto oneroso con una società già sequestrata, sostiene lavori e investimenti sul bene e alimenta, attraverso canoni e rimborsi, la redditività della società in amministrazione giudiziaria. Tale redditività non è di per sé illegittima, poiché l'ordinamento mira anche alla continuità delle aziende sequestrate/confiscate e alla tutela dei creditori; tuttavia, nel caso concreto, la coincidenza tra risorse pubbliche, investimento sul bene, canone oneroso, successiva acquisizione pubblica e concessione gratuita allo stesso soggetto impone una verifica complessiva di economicità e congruità.

Il secondo dato centrale è che la transizione patrimoniale non è stata lineare neppure sul piano contabile: il bilancio 2022 di Immobilgest ha richiesto una rettifica dopo un chiarimento ANBSC sulla corretta estromissione dei beni; nel 2023 il bilancio collega espressamente la perdita al venir meno dei canoni Asilo Savoia; nel 2024 permangono utenze della Palestra a carico contabile di Immobilgest, poi

da rimborsare. Ciò dimostra la necessità di ricostruire con precisione la data di cessazione di ciascun rapporto economico e la titolarità dei contratti di fornitura.

Il terzo elemento è la dimensione delle risorse pubbliche. Nel sistema Palestra/T&T risultano almeno € 1,15 milioni di contributi/cofinanziamenti direttamente identificabili tra DGR 98/2021, Fondo Sport e Periferie e contributo regionale 2024, cui si affiancano milioni di euro di buoni e voucher amministrati da Asilo Savoia per conto della Regione. Il volume dei flussi rende essenziale una contabilità analitica capace di separare: Palestra di Ostia, T&T Sport Network, altre progettualità ASP, SSD Audace e singoli beneficiari dei voucher.

Infine, il collegamento con il Porto Turistico di Roma non deve essere utilizzato in modo suggestivo ma documentale: Immobilgest è parte del medesimo perimetro confiscato; nei suoi bilanci compaiono debiti verso Gestione Servizi Porto e Porto Turistico; la struttura è fisicamente interna/prossima al Porto; e la storia patrimoniale del sedime è intrecciata con l'Accordo di Programma e con la concessione portuale. Le complessità sui terreni e sui diritti reali/concessori costituiscono quindi un ulteriore profilo da chiarire ai fini della corretta valorizzazione e gestione del patrimonio pubblico.

12. Quesiti tecnici da sottoporre alla valutazione contabile

1. Se i canoni 2017-2023 corrisposti da Asilo Savoia a Immobilgest fossero congrui rispetto al valore, allo stato e al regime giuridico del bene sequestrato, e quale sia stato l'ammontare effettivamente pagato in denaro rispetto alla quota compensata con lavori.
2. Se gli investimenti effettuati da Asilo Savoia sul bene sequestrato siano stati integralmente autorizzati, valorizzati e contabilizzati e quale quota abbia prodotto incremento patrimoniale stabile del compendio.
3. Se il passaggio dalla locazione onerosa alla concessione gratuita ventennale abbia comportato un vantaggio patrimoniale correttamente valutato e proporzionato, anche considerando che i canoni storici sono stati usati quale parametro della durata.
4. Se i flussi finanziari e le eventuali maggiori entrate della Palestra siano stati rendicontati e reinvestiti secondo il decreto ANBSC e la concessione capitolina.
5. Se le somme regionali e statali direttamente destinate a T&T/Palestra siano riconciliate con spese e lavori e se siano correttamente distinte dai fondi per voucher/buoni sport gestiti per conto della Regione.
6. Se la permanenza di utenze e rapporti economici tramite Immobilgest nel 2023-2024 sia coerente con la cessazione del rapporto locativo e il trasferimento del bene a Roma Capitale.
7. Se le relazioni economiche tra Immobilgest, Gestione Servizi Porto di Roma e Porto Turistico di Roma nel periodo post-sequestro siano state correttamente imputate e se incidano, direttamente o indirettamente, sui costi del compendio di via dell'Idroscalo 103.
8. Se la titolarità dei terreni, dei manufatti e degli eventuali diritti concessori/superficiari sia stata correttamente ricostruita e valorizzata nelle fasi di locazione, confisca, destinazione e concessione.

13. Cronologia essenziale

Data	Evento
2015	Sequestro preventivo penale di Immobilgest 2010.
26.07.2016	Sequestro di prevenzione n. 145/2016 del compendio e quote.
23.02.2017	Accordo Regione Lazio-Tribunale-Asilo Savoia.
24.05.2017	Contratto Immobilgest-Asilo Savoia; nel 2017 risultano due locazioni onerose per € 102.040/anno complessivi.

01.10.2018	Appendice al contratto; definizione/assetto della compensazione lavori-canoni.
28.09.2018 / 20.12.2018	Confisca disposta/depositata dal Tribunale.
23.02.2019	Fine lavori; apertura Palestra a fine febbraio; decorrenza compensazione € 210.000.
16.07.2021	Confisca definitiva.
31.08.2022	Nota ANBSC sulla estromissione di immobili; successiva rettifica contabile chiarita nel 2023.
02.03.2023	Decreto ANBSC di destinazione n. 0014800.
27.06.2023	Consegna a Roma Capitale e custodia temporanea ad Asilo Savoia.
29.02.2024	DAC 33/2024: concessione gratuita ventennale.
07.08.2024	Stipula della concessione.
2024	Contributo regionale € 250.000 per ampliamento; continuano rimborsi utenze via Immobilgest.
2025	Immobilgest resta azienda attiva confiscata con 100% quote all'Erario.

14. Principali fonti documentali e aperte utilizzate

- Bilanci e note integrative Immobilgest 2010 S.r.l. 2017-2024 e dati 2025, Registro Imprese, C.F./P.IVA 06831071003.
- Visura storica Immobilgest 2010 S.r.l., Registro Imprese.
- Roma Capitale, Deliberazione Assemblea Capitolina n. 33 del 29 febbraio 2024, “Concessione in favore dell'ASP Asilo Savoia del complesso immobiliare di via dell'Idroscalo 103”.
- Roma Capitale, Deliberazione Assemblea Capitolina n. 104 del 16 dicembre 2022, Regolamento sull'utilizzo dei beni immobili per finalità di interesse generale.
- Roma Capitale, Deliberazione Giunta Capitolina n. 434 del 22 dicembre 2022, manifestazione di interesse ANBSC per beni confiscati.
- Roma Capitale, “La Sindaca Informa”, n. 82 del 15 settembre 2018.
- ANBSC, “Consegnato oggi ... il bene confiscato denominato Palestra della Legalità”, 27 giugno 2023:
<https://benisequestraticonfiscati.it/consegnato-oggi-alla-presenza-del-ministro-piantedosi-il-bene-confiscato-denominato-palestra-della-legalita/>
- Risorse per Roma S.p.A., “Beni confiscati” e “Assemblea Plenaria del Forum Cittadino sui beni confiscati”: <https://www.risorseperroma.it/acquisizione/beni-confiscati.html> ;
<https://www.risorseperroma.it/news/2622-forum-cittadino-beni-confiscati-criminalita.html>
- Regione Lazio, DGR 98 del 23 febbraio 2021 e Allegato A:
<https://www.regione.lazio.it/documenti/73648>
- Regione Lazio, DGR 242/254 del maggio 2020 – Piano #Vicinallosport:
https://www.regione.lazio.it/sites/default/files/documentazione/SPO_DGR_242_08_05_2020.pdf
- Regione Lazio, L.R. 17/2024, art. 28; DGR 780/2024; Determinazione G14737/2024 e allegato rendicontazione.
- ASP Asilo Savoia, Consuntivo 2022 e Consuntivo 2023, Amministrazione Trasparente:
<https://asilosavoia.it/trasparenza/>
- Bilanci SSD Audace Savoia – Talento & Tenacia 2018-2024, pubblicati nella sezione Enti controllati di ASP Asilo Savoia.
- Senato della Repubblica, seduta del 2 luglio 2026, risposta governativa sulla destinazione del compendio Immobilgest e sui creditori sociali.

- Dossier LabUr “Palestra della Legalità”, ricognizione aggiornata al 3 settembre 2026, utilizzato come indice di verifica e non come fonte primaria quando disponibili atti ufficiali.

Roma, 4 settembre 2026

dr. Ing. Andrea Schiavone
presidente p.t. LabUr – Laboratorio di Urbanistica