



Proposta n. 9 del 16/01/2019
Deliberazione n. del

ASSESSORATO

SERVIZIO SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Proposta di deliberazione che si sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ED AMBIENTALE COMPARTO INDUSTRIALE, LOCALITA' MONTEROTONDO SCALO, VIA SALARIA N. 207, CESSIONE DI AREE OGGETTO DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA PREVISTE DALLA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 6 DICEMBRE 2005 CON LA "CONDOTTE IMMOBILIARE S.P.A."

Premesso che

- il "Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica ed Ambientale, comparto industriale in via Salaria n. 207, Monterotondo Scalo", proposto da Condotte Immobiliare S.p.A., è stato adottato con delibera Consiliare n. 127 il 28.12.2000;
- il suddetto Programma Integrato è stato approvato attraverso la procedura dell'Accordo di Programma (art. 34 D.Lgs. 267/2000) in variante al previgente PRG con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. 140 in data 31.03.2005;
- il Programma Integrato prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, secondaria e straordinaria, definite in dettaglio nell'impegnativa di programma, redatta ai sensi dell'art. 3 comma 1 della L.R. n. 22/97 in attuazione dell'art. 16 della L. 179/1992, nonché l'edificazione di comparti a destinazione commerciale, terziaria e residenziale denominati negli elaborati di piano: C1, C2, CR1, CR2, TC, TS, TRA, R-1-2-3-4, TR;
- in data 6.12.2005 è stata stipulata dal notaio dott. Teseo Sirolli Mendaro, la Convenzione avente per oggetto "Programma Integrato in località scalo alla via Salaria n. 207 (adottato con delibera consiliare n. 127 del 28 dicembre 2000 ed approvato con decreto del Presidente della Regione Lazio n. 140 del 31 marzo 2005) convenzione finalizzata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste sulle aree di proprietà della società Condotte Immobiliare S.p.A., rep. 707057 racc. 32414, registrata presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 27.12.2005 al n. 31087/IT, e trascritta all'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 28.012.2005 al numero d'ordine 85765 e al numero 49429 di formalità;
- l'art. 4, della convenzione di cui sopra, disciplina le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi a carico del soggetto attuatore, Condotte Immobiliare S.p.A., a scomputo degli oneri di costruzione e da cedersi all'amministrazione successivamente alle operazioni di collaudo;
- l'art. 3 par. 2, della convenzione di cui sopra, disciplina il contributo straordinario, che matura con la realizzazione degli interventi edilizi privati e deve essere utilizzato per la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione necessarie per la riqualificazione urbanistica del territorio. Tali oneri hanno un importo determinato moltiplicando € 77,47 alla superficie lorda di pavimento prevista dal progetto con un indice territoriale previsto dal programma, in eccedenza a quella degli edifici industriali esistenti e dismessi in qualunque stato di conservazione si presentino;

- in data 1.12.2005 è stata sottoscritta da Condotte Immobiliari S.p.A. la Polizza Fidejussoria n. 276 00193624 Assitalia S.p.A, a garanzia degli obblighi ed oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo straordinario del “Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica ed Ambientale, comparto industriale in via Salaria n. 207, Monterotondo Scalo”, importo garantito € 4.977.010,00;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 38 del 15.02.2011 sono stati finalizzati, parte degli oneri relativi al contributo straordinario così come previsto dalla convenzione urbanistica, per la realizzazione di una rotatoria al km 23+300 della via Salaria;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 253 del 04.08.2011 è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione relativa alla sistemazione del verde attrezzato comunale in via Monte Pelmo, primo stralcio funzionale comprensivo della strada di collegamento con via dell’Artigianato;
- con deliberazioni di Giunta Comunale n. 106 del 17.05.2012 e n. 139 del 26.06.2012 aventi per oggetto “Programma integrato di intervento Condotte Immobiliari S.p.A. Approvazione variante in corso d’opera alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione secondaria – sistemazione area comunale via Monte Pelmo” è stata approvata una variazione non essenziale delle opere di urbanizzazione;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 272 del 15.11.2013 avente per oggetto “Variante non sostanziale ai sensi dell’art. 1 bis L.R. 36/87 al PII Condotte Immobiliare e presa d’atto delle modifiche al progetto esecutivo per la realizzazione di una rotatoria su via Salaria 207 da realizzarsi attraverso contributo straordinario” l’Amministrazione ha preso atto della revisione del progetto delle opere di urbanizzazione dando mandato al Servizio Edilizia Privata al rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione della rotatoria su via Salaria e dei tratti stradali a monte e a valle della rotatoria stessa nonché del prolungamento della pista ciclabile esistente al fine di collegarla con il tratto in corso di realizzazione lungo la via Salaria stessa, stabilendo inoltre che trattasi di opere da imputare a scomputo del contributo straordinario;
- in data 30.12.2013 con prot 51806 è stata concessa la proroga di tre anni della convenzione ai sensi della L. n. 98/2013;
- in data 3.12.2014 è stato stipulato dal notaio dott. Camillo Verde l’atto di cessione anticipata di aree e opere di urbanizzazione del “Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica ed Ambientale, comparto industriale in via Salaria n. 207, Monterotondo Scalo”, rep. n. 38661 racc. n. 27278, registrato all’Ufficio delle Entrate di Roma 3 in data 17.12.2014 al n. 32342/1T;
- la cessione anticipata ha riguardato le seguenti opere pubbliche all’interno del Programma Integrato: area in prossimità di via Monte Pelmo, parcheggi P3 e P4, parte strada ramo D (via dell’Artigianato) e area piazza pubblica all’interno del comprensorio, identificate al foglio di mappa catastale n. 30 con le particelle 2272, 2260, 2267, 2071, 1735. L’importo delle opere di urbanizzazione primaria cedute è pari a € 2.755.492,04, mentre quello per le opere di urbanizzazione secondaria è pari a € 862.008,95;
- in conseguenza dell’atto di cui sopra, è stato ridotto l’importo garantito della Polizza Fidejussoria n. 276 00193624 Assitalia S.p.A, da € 4.977.010,00 ad € 1.931.983,01, tale importo è a garanzia delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo straordinario;
- in data 18.06.2015 con deliberazione di Giunta Comunale n. 148 è stato approvato il progetto esecutivo di adeguamento stradale delle opere di urbanizzazione per la realizzazione, da parte del soggetto attuatore, del tratto di pista ciclabile che da via Salaria lato Roma si ricollega all’interno del Progetto Integrato;
- per quanto riguarda la realizzazione degli interventi edilizi privati, in data 27.12.2016 con nota prot 52127 Condotte Immobiliare S.p.A ha chiesto la restituzione di € 113.114,60 relativi agli oneri di costruzione versati nell’ambito del Permesso di Costruire n. 3747 rilasciato in data 08.07.2010, per la mancata realizzazione dell’edificio denominato R4;
- in data 14.02.2018, facendo seguito alla richiesta di Condotte Immobiliare S.p.A, di consegna anticipata a chiusura degli obblighi convenzionali delle seguenti aree: area a verde pubblico V1, parcheggio P2, tratto di viabilità ramo c via dell’agricoltura, tratto di pista ciclopedonale in

adiacenza al parcheggio P2, area a verde V2., è stato redatto il “Verbale di visita propedeutico ai fini della redazione del verbale di accertamento per la presa in consegna anticipata e dell’emissione del certificato di collaudo”, in contraddittorio tra l’Amministrazione comunale, il tecnico collaudatore e i tecnici incaricati da Condotte Immobiliare S.p.A.;

- con il verbale di cui sopra, è stato rilevato che le difformità riscontrate incidono in parte sulle condizioni di sicurezza, vanno di fatto anche a ledere i patti contrattuali e pertanto ai sensi dell’art. 230, c.2, d.P.R. 207/2010 (ex art. 200, c.2, d.P.R. 554/99), ne occorre l’eliminazione anche ai fini del successivo rilascio dell’atto di collaudo finale;
- con nota prot. 13499 del 22.03.2018 il Servizio Programmazione Territoriale e Pianificazione Urbanistica, facendo seguito al verbale di cui sopra ha richiesto a Condotte Immobiliare S.p.A. le seguenti attività indispensabili per il completamento delle opere di urbanizzazione e propedeutiche al collaudo delle stesse:
 1. *“la sistemazione e/o sostituzione delle recinzioni metalliche ammalorate in corrispondenza sia del TRA a confine con la pista ciclabile che al confine del compendio immobiliare nel tratto compreso tra via Monte Gargano e il parcheggio pubblico P2 e P3;*
 2. *l’eliminazione della condotta di adduzione idrica in attraversamento aereo su via dell’Agricoltura posta a ridotta altezza del piano viabile;*
 3. *refacimento della segnaletica nel tratto di percorso promiscuo pedonale e ciclabile ricadente nell’area a verde pubblico V1;*
 4. *esecuzione di opportuna segnaletica nel tratto di percorso promiscuo pedonale e ciclabile ricadente nell’area a verde pubblico V1;*
 5. *esecuzione di opportuna segnaletica e finitura superficiale con colorazione differente rispetto al rosso per l’interdizione al traffico ciclabile nel tratto di percorso pedonale in corrispondenza dell’intersezione tra il ramo C e il parcheggio P2;*
 6. *esecuzione di opportuna segnaletica nel tratto di percorso promiscuo pedonale e ciclabile posto in adiacenza al parcheggio P2 e alla area a verde pubblico V2;*
 7. *scarifica e rifacimento del manto di usura in conglomerato bituminoso secondo le sagome, spessori e caratteristiche dei materiali previsti in progetto della pista ciclabile ricadente nell’area a verde pubblico V1;*
 8. *refacimento della segnaletica orizzontale della pista ciclabile ricadente nell’area a verde pubblico V1”.*
- in data 27.03.2018 con prot. 303 Condotte Immobiliare S.p.A. ha comunicato che *“a causa della grave e perdurante crisi del mercato immobiliare, la nostra Società soffre oggi una contingenza finanziaria che non le consente di intervenire come da Voi richiesto con la summenzionata nota. Con il fine, tuttavia, di voler pervenire esclusivamente al collaudo e alla consegna delle opere di urbanizzazione del Green Village nei termini della scadenza della Convenzione Urbanistica con voi stipulata nel dicembre del 2005, vi proponiamo – ove possibile – di intervenire direttamente per realizzare tutte le opere di ripristino richiamate nel verbale del 14.02.2018 redatto dall’ing. D’Eugenio, compensando i costi delle opere così realizzande con le somme già versate dalla nostra società presso le casse comunali a titolo di oneri di costruzione per l’edificio residenziale R4, pari ad € 113.114,60”;*
- con nota prot. N. 27466 del 19.06.2018 il Servizio Programmazione Territoriale e Pianificazione Urbanistica, ha comunicato a Condotte Immobiliare S.p.A. che l’*”Amministrazione procederà alla convocazione di apposita seduta di Giunta comunale per la ratifica dell’utilizzo delle somme versate [...] quale contributo di costruzione relativo all’edificio R4 (art. 16 del DPR 380/2001) pari ad € 113.114,60 al fine di completare le opere di urbanizzazione [...].”*
- in data 11.06.2018 con prot. 25971, Condotte Immobiliare S.p.A. ha trasmesso la documentazione tecnica richiesta dagli Uffici con nota prot. 21437 del 14.05.2018, necessaria ai fini del collaudo, in particolare:
 - AS BUILT 08 - Planimetria generale urbanizzazione primaria dettagli e consistenze pista ciclabile e pedonale
 - AS BUILT - computo metrico e quadro economico.

Rilevato che

- il 6.12.2018 è scaduta la convenzione di cui sopra, essendo decorsi sia i termini convenzionali, dieci anni, che gli ulteriore tre anni di proroga;
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ancora da realizzare richieste dall’Amministrazione Comunale con nota prot. 13499 del 22.03.2018 del Servizio Programmazione Territoriale e Pianificazione Urbanistica, sono state stimate in € 40.679,13, e rivalutate al 18,4% ammontano ad €

48.164,09;

- le opere aggiuntive di ripristino e messa in sicurezza, rilevate dall'organo di collaudo e richieste dall'Amministrazione Comunale con nota prot. 13499 del 22.03.2018 del Servizio Programmazione Territoriale e Pianificazione Urbanistica, sono state stimate in € 52.640,00;

Rilevato altresì che

- in seguito al rilascio del Permesso di Costruire n. 3747 in data 08.07.2010, riguardante la realizzazione del Comparto R 1-2-3-4, Condotte Immobiliare S.p.A. doveva realizzare opere ascrivibili agli oneri del contributo straordinario, per un importo complessivo di € 432.077,58;
- parte degli importi di cui sopra sono stati utilizzati per la realizzazione di un tratto di pista ciclabile, di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 272/2013, per un costo complessivo di € 63.000,00;
- in seguito, alla mancata realizzazione di tutti gli interventi edilizi previsti nel permesso di cui sopra, in particolare dell'edificio denominato R4, anche l'importo del contributo straordinario maturato si è notevolmente ridotto, da € 432.077,58 a € 47.228,31;
- allo stato attuale, vi è un saldo positivo tra le opere di urbanizzazione ascrivibili al contributo straordinario rispetto tra quanto realizzato e quanto dovuto, come dimostra la tabella riepilogativa di seguito riportata:

	Costi opere	Totale costi
opere di urbanizzazione ascrivibili al contributo straordinarie	€ 63.000,00	
Contributo straordinario maturato sulle opere edilizie realizzate	€ 47.228,31	
maggior contributo di opere realizzate		€ 15.771,69

Considerato che

- ad oggi risultano realizzate opere di urbanizzazione primaria e secondaria del "Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica ed Ambientale, comparto industriale in via Salaria n. 207, Monterotondo Scalo" per un importo complessivo di **€ 3.840.695,87** rispetto ad un importo convenzionato pari a € 3.880.475, e pertanto il **99 %** delle opere;
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, messa in sicurezza e ripristino da realizzare da parte di Condotte Immobiliare S.p.A. ammontano a **€ 100.804,09**, come di seguito riepilogate:

opere da realizzare	Costi	Totale costi
Completamento Urbanizzazione primaria	€ 21.985,26	
Completamento urbanizzazione secondaria	€ 18.693,87	
Totale	€ 40.679,13	
Rivalutazione Istat dei costi delle opere di urbanizzazione, 18,4%		€ 48.164,09
Messa in sicurezza e ripristino		€ 52.640,00
Totale		€ 100.804,09

- oltre alle spese di cui sopra devono essere considerate anche le spese tecniche necessarie per il completamento delle opere e la loro messa in sicurezza nonché per le operazioni di collaudo conclusive di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (stimabili nel 10-12% dell'importo delle opere);
- Condotte Immobiliare S.p.A. ha dichiarato di non essere più in grado a causa della crisi economica in cui versa la società, di proseguire e completare i lavori di urbanizzazione primaria e secondaria, e di rinunciare alla restituzione degli oneri di costruzione già versati nell'ambito del Permesso di Costruire n. 3347 del 08.07.2010 di **€113.114,60** per la mancata realizzazione del fabbricato denominato R4, a titolo di compensazione e anticipo delle spese necessarie per il completamento e la messa in sicurezza delle opere di urbanizzazione oggetto della convenzione;
- la polizza Polizza Fidejussoria n. 276 00193624 Assitalia S.p.A, per un importo garantito di € 1.931.983,01 non è ancora stata svincolata;

- la polizza di cui sopra, è a garanzia delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo straordinario;
- non sono stati ancora edificati i comparti di edilizia privata denominati: R4, TRA, TC1VU e TC2VU, e pertanto possono essere imputati a questi, nell'ambito del rilascio dei Permessi di Costruire, eventuali maggiori oneri relativi alle urbanizzazioni primaria e secondarie che l'Amministrazione Comunale dovesse impiegare ai fini del collaudo delle stesse, ai sensi dell'art. 16 del d.P.R. 380/2001;

Considerato altresì che

- il contributo straordinario residuo, calcolato nella misura di **Euro 77,47** applicato ad ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento prevista dal progetto, maturerà con la realizzazione dei comparti di edilizia privata non ancora edificati denominati sulle tavole di progetto: R4, TRA, TC1VU e TC2VU;

Ravvisata la necessità per la tutela dell'interesse pubblico

- di mettere a disposizione della cittadinanza nel più breve tempo possibile le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria del Programma Integrato in località scalo alla via Salaria n. 207 (adottato con delibera consiliare n. 127 del 28 dicembre 2000 ed approvato con decreto del Presidente della Regione Lazio n. 140 del 31 marzo 2005);
- di acquisire tutte le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria del Programma Integrato di cui sopra, essendo scaduta in data 06.12.2018 la convenzione edilizia;
- di usare, pertanto, il contributo di costruzione già versato da Condotte Immobiliari S.p.A., per il quale aveva chiesto la restituzione per mancata realizzazione delle edificio residenziale (denominato R4) a compensazione degli costi necessari per il completamento delle opere di urbanizzazione residue, e procedere poi alle operazioni di collaudo, il tutto quindi senza maggiori oneri a carico dell'Amministrazione.

Vista:

- la legge urbanistica n. 1150 del 17.8.1942 e successive modifiche ed integrazioni;
- la legge regionale n. 72 del 12.6.1975;
- la legge regionale n. 36 del 02.07.1987 e ss.mm.ii.;
- la Legge n. 179 del 17.2.92 art. 16;
- il Decreto Legislativo del 18.04.2016 n. 50 e successive modifiche e integrazioni;
- la Legge Regionale n. 38 del 12.11.1999 e successive modifiche ed integrazioni;
- la Legge regionale 26 giugno 1997 n. 22
- il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali – D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;
- il parere della commissione urbanistica in data 09.01.2019;
- l'art. 42 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;
- i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000, come da allegato distinto con la lett. "A";

Delibera

Alla luce delle considerazioni e premesse espresse in narrativa che si intendono qui integralmente riportate e trascritte:

- di procedere all'acquisizione di tutte le aree oggetto della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di proprietà di Condotte Immobiliare S.p.A. all'interno del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica ed Ambientale,;
- di utilizzare, a copertura dei costi per il completamento, la messa in sicurezza e la riparazione di quelle ammalorate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non completate del Programma Integrato, nonché delle spese tecniche di collaudo finale, gli oneri già versati da Condotte Immobiliare S.p.A. nell'ambito del Permesso di Costruire n. 3747 del 08.07.2010 acconsentendo alla proposta di compensazione promossa dalla società stessa;
- di imputare eventuali maggiori costi di cui sopra ai comparti non ancora edificati di edilizia privata del Programma Integrato nell'ambito dei Permessi di Costruire ancora da rilasciare;
- di non acconsentire allo svincolo della Polizza Fidejussoria n. 276 00193624 Assitalia S.p.A. fino a

- quando tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria non saranno collaudate;
- di dare mandato al Dirigente del Dipartimento Governo del Territorio a sottoscrivere l'atto di cessione gratuita delle aree oggetto della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - di approvare lo schema di atto di cessione gratuita delle aree oggetto della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, allegato alla presente sotto la lettera B, da considerarsi quale schema attraverso il quale si intendono approvate le clausole e le condizioni principali ed eventuali modifiche non sostanziali potranno essere effettuate in sede di stipula previa apposita determina a contrarre.
 - di dare mandato al Dirigente del Dipartimento Governo del Territorio a disporre tutte le procedure necessarie per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per il collaudo delle stesse;
 - di pubblicare la presente determinazione sul sito web istituzionale raggiungibile nella sezione "Amministrazione trasparente" ai sensi dell'art. 23, comma 1 lettera b) del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2019 / 9**

Ufficio Proponente: **Servizio pianificazione urbanistica**

Oggetto: **PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ED AMBIENTALE COMPARTO INDUSTRIALE, LOCALITA' MONTEROTONDO SCALO, VIA SALARIA N. 207, CESSIONE DI AREE OGGETTO DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA PREVISTE DALLA CONVENZIONE STIPULATA IN**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Servizio pianificazione urbanistica)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 16/01/2019

Il Responsabile di Settore

arch. Luca Lozzi

Il presente atto è sottoscritto con firma digitale ai sensi degli artt. 23, 25 D.P.R. 445/2000 e artt .20, 21 D.Lgs. 82/2005 da:

LOZZI LUCA;1;1478919



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2019 / 9**

Ufficio Proponente: **Servizio pianificazione urbanistica**

Oggetto: **PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ED AMBIENTALE COMPARTO INDUSTRIALE, LOCALITA' MONTEROTONDO SCALO, VIA SALARIA N. 207, CESSIONE DI AREE OGGETTO DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA PREVISTE DALLA CONVENZIONE STIPULATA IN**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Servizio pianificazione urbanistica)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 16/01/2019

Il Responsabile di Settore

arch. Luca Lozzi

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere -----.

Sintesi parere: Parere Non Necessario

Data 22/01/2019

Responsabile del Servizio Finanziario

DR.SSA LAURA FELICI