

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

Direzione Rigenerazione Urbana

Responsabile del Servizio Amministrativo Procedure Urbanistiche-Approvazione Strumenti Urbanistici-Programmi Complessi PRINT-Accordi di Programma.Coordinamento Amministrativo delle attività di attuazione dei P.R.i.U. ex L.179/92 e dei P.R.U. ex L.493/93 per la realizzazione degli interventi Pubblici da parte dell'A.C. e dei Privati.

SERVIZIO DI COORDINAMENTO AMMINISTRATIVO DELLA U.O. RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA

UFFICIO ATTI E PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI CORRELATI AI PROGRAMMI COMPLESSI (ARTT. 2/11, PRINT)

Determinazione Dirigenziale

NUMERO REPERTORIO QI/1955/2018 del 29/11/2018

NUMERO PROTOCOLLO QI/197423/2018 del 29/11/2018

Oggetto: Programma Integrato "Santa Palomba" Intervento privato "Ambito 1" approvato con D.G.C. 287/2013. Procedura ad evidenza pubblica, ai sensi del R.D. n. 827/1924, artt. 73 lett. c e 76 c. 2, per la concessione del diritto di superficie novantanovenale della SUL residenziale a disposizione dell'A.C. con destinazione a social housing - Deliberazione n. 41/2016 del C.S. con i poteri dell'A.C.. Presa d'atto della chiusura della procedura ad evidenza pubblica andata deserta. Presa d'atto dell'avveramento della condizione di cui all'art. 4 comma 2 lettera c) del Protocollo d'Intesa fra CDP Investimenti SGR e Roma Capitale, e conseguente assenso a concludere la negoziazione con DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR - S.p.A., per la concessione del diritto di superficie sull'Area di Roma Capitale.

IL DIRETTORE

CINZIA ESPOSITO

Responsabile procedimento: Dott.ssa Floriana D'Urso

Determinazione Dirigenziale firmata digitalmente da:

CINZIA ESPOSITO

PREMESSO CHE

con Deliberazione della Giunta Capitolina dell'8.08.2012 n. 250 è stato approvato, ai sensi dell'art. 53 c. 5 delle vigenti NTA del PRG, il Programma preliminare di assetto urbanistico relativo al Programma Integrato (PRINT) "Santa Palomba", corredato della proposta di intervento relativa all'"Ambito 1", promossa dai soggetti privati Società CO.GE.SAN. "Costruzioni Generali Santarelli" per azioni e "Della Casalomba Immobiliare/Mobiliare Agricola" a responsabilità limitata (di seguito Società Titolari);

con Deliberazione di Giunta Capitolina n. 287 del 22.05.2013 è stato approvato l'Intervento privato "Ambito 1" del Programma Integrato "Santa Palomba", ai sensi dell'art. 53 c. 5 delle NTA di PRG;

con Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 41 del 27.05.2016, in riferimento all'intervento "Ambito 1" del Programma Integrato "Santa Palomba", approvato con deliberazione di Giunta Capitolina n. 287/2013, nonché all'interesse di Roma Capitale a promuovere interventi di social housing, di cui alla deliberazione di Giunta Capitolina n. 255 dell'8.08.2014 con la quale è stato approvato specifico Protocollo di Intesa fra CDP Investimenti SGR e Roma Capitale per la realizzazione di un programma di social housing sottoscritto in data 29.09.2014 (di seguito Protocollo di Intesa), è stato tra l'altro deliberato quanto segue:

di attribuire alla S.U.L. residenziale a disposizione dell'Amministrazione Capitolina, pari a mq. 30.814,48 la destinazione ad alloggi sociali convenzionati "social housing", quali definiti dal DM 22.04.2008 in locazione a lungo termine per 15 anni;

di autorizzare la sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa dell'Intervento "Ambito 1" relativo al Programma Integrato n. 3 "Santa Palomba", tra i sotto indicati soggetti, secondo lo schema di convenzione approvato con deliberazione di Assemblea Capitolina n. 32/2015:

1. Società Titolari dell'intervento ambito 1 Print Santa Palomba e successivi aventi causa;

2. Idea Fimit Sgr quale gestore del fondo per conto di CDP Investimenti Sgr;

3. Roma Capitale, oltre che quale beneficiario e custode degli impegni delle Società Titolari e del Fondo, anche quale proprietario della S.U.L. pubblica a disposizione dell'Amministrazione Capitolina.

di regolamentare nella convenzione di cui al punto 2, in riferimento agli interventi di social housing, gli obblighi che i soggetti attuatori dovranno assumere, alle condizioni e con le modalità descritte nella premessa della stessa delibera, analogamente a quanto determinato dal Regolamento della Regione Lazio n. 18/12, circa i criteri e modalità per la definizione del canone calmierato per l'edilizia sociale, ai sensi dell'articolo 3-ter della Legge Regionale 11.08.2009, n. 21 e successive modifiche, prevedendo la possibilità di regolamentare aspetti non disciplinati nel suddetto Regolamento Regionale, nel rispetto comunque dei limiti e dei principi nello stesso stabiliti e di quelli previsti nelle normative di settore. Con riserva per Roma Capitale di redigere elenchi di soggetti in condizioni soggettive privilegiate da fornire ai soggetti titolari del social housing, dai quali questi possano attingere per individuare gli utenti degli alloggi, che verranno approvati con apposito atto di Roma Capitale nell'ambito degli indirizzi sulle politiche abitative e secondo le priorità che il soggetto pubblico intenderà perseguire;

di approvare lo Studio di Fattibilità di Idea Fimit Sgr con relativi allegati, tra i quali le linee guida di Regolamento di Gestione del Fondo prot. QI 95346 del 23.05.2016, relativo alle modalità attuative della S.U.L. residenziale a disposizione dell'Amministrazione Capitolina destinata ad alloggi sociali, presentato ai sensi dall'art. 3 del Protocollo d'Intesa, prendendo atto del relativo impegno vincolante da parte della stessa Società a realizzare l'intervento tramite un fondo immobiliare da istituire, operante nell'ambito del SIF di cui all'art. 11 del DPCM 16.07.2009 e ss.mm.ii. alle condizioni previste di cui alla nota prot. 163889 del 13.10.2015;

di approvare il valore di riferimento della S.U.L. pubblica pari a 113,60 Euro/mq. per un totale di Euro 3.500.000,00;

dare mandato alla Giunta Capitolina di approvare con successivo provvedimento gli atti necessari alla procedura di evidenza pubblica per l'assegnazione in diritto di superficie novantanovenale della S.U.L. residenziale a disposizione dell'Amministrazione Capitolina, secondo quanto previsto dall'art. 4 del Protocollo d'Intesa;

di autorizzare la sottoscrizione della convenzione integrativa attuativa dell'Intervento "Ambito 1" relativo al Programma Integrato n. 3 "Santa Palomba", attraverso la quale, con l'assegnatario in diritto di superficie novantanovenale della S.U.L. residenziale a disposizione dell'Amministrazione Capitolina, verranno regolamentati gli obblighi che esso dovrà assumersi in riferimento agli interventi di social housing come descritti al punto di cui sopra;

CONSIDERATO CHE

in data 10.05.2018 è stata stipulata la Convenzione Urbanistica Attuativa a rogito Notaio Pietro Mazza rep. 121232 raccolta n. 47106 - dell'Intervento "Ambito 1" relativo al Programma Integrato n. 3 "Santa Palomba", tra i sottoindicati soggetti:

- "CO.GE.SAN - COSTRUZIONI GENERALI SANTARELLI - S.p.A.", quale Società Titolare dell'intervento amb 1 Print Santa Palomba nonché Soggetto Attuatore Unico dell'intero intervento;

- "DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR - S.p.A.", quale società di gestione del Fondo Comune di Investimenti Immobiliare Alternativo Riservato, denominato: "Fondo Roma Santa Palomba SH - Fondo Comune Di Investimento Immobiliare Alternativo Riservato", subentrata alla Dea Fimit Sgr a seguito di variazione dello Statuto sociale intervenuta con Deliberazione dell'Assemblea Straordinaria dei Soci in data 2.10.2017 a rogito del notaio Giovanni Giuliani rep. 68724;

- ROMA CAPITALE, in qualità di beneficiaria degli impegni assunti dal Soggetto Attuatore Unico, nonché in qualità di proprietaria della SUL Pubblica a disposizione dell'Amministrazione Capitolina;

l'art. 2, comma 3 della convenzione di cui sopra, relativo all'Individuazione del Soggetto Attuatore Unico ed al conferimento di relativo mandato in capo alla "CO.GE.SAN - COSTRUZIONI GENERALI SANTARELLI - S.p.A" indica specificatamente che: "a seguito dell'individuazione dell'assegnatario della SUL Pubblica mediante procedura ad evidenza pubblica e formale trasferimento del diritto reale mediante atto negoziale di costituzione/concessione in diritto di superficie novantanovenale dei medesimi diritti edificatori nel regime suddetto (anche quindi ai sensi dell'art. 952 e seguenti del Codice Civile), l'assegnatario/superficiario della SUL Pubblica subentrerà anche proporzionalmente in tutte le obbligazioni previste dalla presente Convenzione e, in particolare, realizzerà a propria cura e spese, in virtù del Mandato di cui al presente articolo 2, le opere afferenti la SUL Pubblica stessa, e rimborserà al Soggetto Attuatore Unico – contestualmente al subentro nella presente Convenzione ed all'adesione al Mandato – i costi anticipati per la realizzazione delle Opere della SUL Pubblica, fermo restando che l'assegnatario/superficiario, subentrando nei vincoli e nei rapporti obbligatori e reali di cui alla presente Convenzione, aderirà automaticamente ai contenuti della stessa anche riguardo il Mandato di cui al presente articolo 2, comma 1 conferito al Soggetto Attuatore Unico. In virtù di quanto sopra, l'assegnatario/superficiario, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione e in virtù dell'adesione al Mandato di cui sopra, presterà – contestualmente al subentro nella presente Convenzione ed all'adesione al Mandato – al Soggetto Attuatore Unico idonee garanzie fideiussorie per un importo pari al valore delle opere di urbanizzazione di competenza della SUL Pubblica."

con nota prot. QI 126356 del 24.07.2018, DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR - S.p.A, ha comunicato a Roma Capitale la propria disponibilità a prorogare ulteriormente fino alla data del 30.11.2018, il termine di efficacia dell'impegno di cui alla nota prot. 163889 del 13.10.2015, relativo all'acquisto del diritto di superficie sull'Area di Roma Capitale ed alla realizzazione dell'Intervento relativo alla SUL pubblica – sulla base dei termini e condizioni espressi nello studio di fattibilità approvato con la sopra indicata deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 41/2016 già prorogato dapprima fino al 31.10.2017 e successivamente fino al 30.06.2018;

in adempimento alla sopra indicata Deliberazione del Commissario Straordinario n. 41/2016, con Determinazione Dirigenziale n. 1463 del 18.09.2018 si è proceduto all'approvazione della documentazione relativa alla procedura di evidenza pubblica, ai sensi del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827, artt. 73 lett. c e 76 comma 2, per l'assegnazione in diritto di superficie novantanovenale della S.U.L. residenziale a disposizione di Roma Capitale, secondo quanto previsto dall'art. 4 del sopra indicato Protocollo d'Intesa;

nello specifico sono stati approvati il Bando e il Disciplinare di Gara redatti secondo i principi giuridici generali di cui sopra nonché secondo quando già espressamente approvato dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina con deliberazione n. 41/2016 ponendo a base di gara lo "Studio di Fattibilità" (e la successiva nota esplicativa del 14.08.2018 prot. QI 137898 di cui sopra) approvato con la medesima deliberazione del Commissario Straordinario contenente tra l'altro l'Importo complessivo posto a base di gara pari ad € 3.500.000 (tremilionicinquecentomila) oltre I.V.A.;

compiuti tutti i preliminari adempimenti previsti nel più volte citato Protocollo di Intesa, si è proceduto all'espletamento della procedura ad evidenza pubblica su aree di proprietà di Roma Capitale di cui all'art. 4 dello stesso, avente ad oggetto: "Concessione a titolo oneroso, del diritto di superficie avente durata di 99 anni su aree di proprietà di Roma Capitale localizzate all'interno dell'intervento urbanistico denominato "AMBITO 1" relativo al

Programma Integrato prevalentemente residenziale n. 3 "SANTA PALOMBA" ", finalizzata alla realizzazione di un programma di housing sociale.

Comparto Z7 di mq. 5.369,92 per una Superficie Utile Lorda di mq.11.769,95 con destinazione residenziale.

Comparto Z8 di mq. 8.765,39 per una Superficie Utile Lorda mq. 19.044,53 con destinazione residenziale.

Totale SUL pubbliche mq. 30.814,48 con destinazione residenziale.

(Convenzione notaio Pietro Mazza di Roma del 10.05.2018 rep.121232 racc.47106)".

in particolare, è stata data adeguata pubblicità alla procedura di che trattasi, nel rispetto dei suddetti principi generali dell'ordinamento giuridico e in conformità a quanto disposto all'art 4 del Protocollo di Intesa, procedendo in data 28.09.2018 all'ordinaria pubblicazione dell'avviso sull'Albo Pretorio on line (accessibile dal sito www.comune.roma.it), e sulla pagina web di Roma Capitale, (<https://www.comune.roma.it/web/it/bando-concorso.page?contentId=BEC176478>), nonchè su un quotidiano a diffusione nazionale e un quotidiano a diffusione locale, oltre che in data 26.09.2018 alla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana;

nel rispetto dei principi di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa e tenuto conto della tipologia di offerta richiesta di carattere essenzialmente economico/sociale, si è ritenuto congruo indicare quale termine per la presentazione delle stesse un periodo non inferiore a 52 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di indizione di gara, individuando dunque quale termine di scadenza la data del 19.11.2018;

ad oggi decorso ampiamente tale termine, non risulta pervenuta presso il competente Dipartimento PAU alcuna offerta relativa alla procedura di evidenza pubblica in oggetto;

pertanto con il presente provvedimento si rende necessario formalizzare come alla procedura ad evidenza pubblica non abbia concorso alcun partecipante e quindi la stessa sia da dichiararsi "deserta" con conseguente mancata aggiudicazione della concessione a titolo oneroso, del diritto di superficie oggetto della stessa;

Tenuto conto che

l'art. 4 del più volte citato Protocollo d'Intesa fra CDP Investimenti SGR e Roma Capitale prevede al comma 2 lettera c): "in caso di gara con esito negativo, la facoltà per Roma Capitale di concludere la negoziazione con Sgr locale che ha assunto l'impegno preliminare di cui sopra";

è interesse dell'Amministrazione Capitolina individuare un soggetto assegnatario/superficiario della SUL Pubblica chiamato poi a sottoscrivere con Roma Capitale ed il Soggetto Attuatore titolare dell'intervento di che trattasi, gli atti convenzionali integrativi contenenti gli obblighi da assumere relativamente agli interventi di social housing, così come approvati con la sopra indicata Deliberazione del Commissario Straordinario n. 41/2016 in analogia a quanto determinato dal Regolamento della Regione Lazio n. 18/2012;

avverate le condizioni di cui al sopra richiamato art. 4 comma 2 lettera c) del Protocollo d'Intesa, è possibile per la scrivente Amministrazione Capitolina concludere la negoziazione con DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR - S.p.A. per la concessione alla stessa Sgr, del Diritto di Superficie sull'Area di Roma Capitale e del diritto alla realizzazione dell'Intervento relativo alla SUL pubblica – sulla base dei termini e condizioni espressi nello Studio di fattibilità approvato con la sopra indicata Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 41/2016 nonché dell'atto d'impegno di cui alla nota prot. 163889 del 13.10.2015, il cui termine di validità è stato per ultimo prorogato con nota prot QI 126356 del 24.07.2018 al 30.11.2018;

con successiva Determinazione Dirigenziale si procederà alla formalizzazione del contenuto dei necessari atti convenzionali integrativi, individuando gli elementi di dettaglio da condividersi con il soggetto assegnatario/superficiario della SUL Pubblica, in conformità a quanto espresso con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 41/2016 circa la possibilità di regolamentare aspetti non disciplinati nel suddetto Regolamento Regionale n. 18/2012, nel rispetto comunque dei limiti e dei principi nello stesso stabiliti e di quelli previsti nelle normative di settore;

inoltre, sempre in ottemperanza a quanto Deliberato dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina, nella suddetta Convenzione integrativa, verrà inclusa la riserva per Roma Capitale di redigere elenchi di soggetti in condizioni soggettive privilegiate da fornire ai soggetti titolari del social housing, dai quali questi possano attingere per individuare gli utenti degli alloggi;

per l'approvazione dell'elenco sopra indicato si rinvia ad un successivo atto di Roma Capitale nell'ambito degli indirizzi sulle politiche abitative con riguardo alle priorità che il soggetto pubblico intende perseguire, così come anche previsto nella più volte citata Deliberazione n. 41/2016 del Commissario Straordinario;

Visto:

- lo Statuto di Roma Capitale;
- il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e Servizi di Roma Capitale;
- il D.lgs. n. 267/2000 "Testo Unico degli Enti Locali";

DETERMINA

per le motivazioni indicate in premessa:

di prendere atto della conclusione della procedura ad evidenza pubblica andata deserta, per la concessione del diritto di superficie novantanovenne della S.U.L. residenziale a disposizione dell'Amministrazione Capitolina, nell'ambito del Programma Integrato n. 12.3 "Santa Palomba", Intervento privato "Ambito 1" approvato con Deliberazione di Giunta Capitolina n. 287/2013, avente destinazione social housing di cui alla Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 41 del 27.05.2016 la quale, in forza della mancata partecipazione di concorrenti, è dichiarata formalmente "deserta";

di considerare avverata la condizione di cui all'art. 4 comma 2 lettera c) del Protocollo d'Intesa fra CDP Investimenti SGR e Roma Capitale approvato con deliberazione di Giunta Capitolina n. 255 dell'8.08.2014, e conseguentemente di voler concludere la negoziazione con DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR - S.p.A, per la costituzione in favore dell'edesima Sgr, del diritto di superficie sulle aree di Roma Capitale e quindi consistente nella realizzazione dell'Intervento relativo alla SUL pubblica – sulla base dei termini e condizioni espressi nello Studio di fattibilità approvato con la Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 41/2016, indicata in premessa nonché nell'atto di impegno di cui alla nota prot. 163889 del 13.10.2015, il cui termine di efficacia è stato per ultimo prorogato con nota prot QI 126356 del 24.07.2018 al 30.11.2018.

di prendere atto di quanto disciplinato nella convenzione urbanistica attuativa a rogito Notaio Pietro Mazza del 10 maggio 2018 rep. n. 121232 racc. n.47106, circa gli obblighi che l'aggiudicatario dei diritti edificatori in diritto di superficie attraverso la stipula di apposito atto convenzionale integrativo, dovrà assumere, oltre al pagamento dell'importo a titolo di corrispettivo di aggiudicazione e relative imposte in favore di Roma Capitale ed in particolare l'obbligo, nei confronti sia di Roma Capitale sia degli altri soggetti proprietari attuatori della Convenzione Urbanistica di aderire e subentrare - mediante atto pubblico di costituzione del diritto di superficie ex artt. 952 e ss. del Codice Civile - munito di adeguate e relative garanzie fidejussorie - in tutti i contenuti e le clausole di cui alla Convenzione stipulata da ROMA CAPITALE in data 10.05.2018 e quindi, proporzionalmente, nei diritti, nelle obbligazioni e nei doveri stabiliti in capo a ciascun proprietario/soggetto attuatore verso l'Amministrazione Capitolina, quale parte privata titolare della SUPERFICIE UTILE LORDA quantificata e localizzata nei comparti Z7 e Z8,

con successiva determinazione dirigenziale verrà approvato il relativo schema di convenzione per la costituzione del diritto di superficie portante altresì adesione ai contenuti della convenzione urbanistica per Notaio P.Mazza più volte citata nonché, all'esito del compimento delle procedure tese a verificare il possesso dei requisiti soggettivi prescritti dalla normativa vigente, autorizzarne la relativa sottoscrizione

di stabilire che il contenuto degli atti convenzionali integrativo-sociali, sarà completato con elementi di dettaglio da condividersi con il sopra indicato soggetto assegnatario/superficiario della SUL Pubblica DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR - S.p.A., in conformità a quanto espresso con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 41/2016 circa la possibilità di regolamentare aspetti non disciplinati nel richiamato Regolamento Regionale n. 18/2012, nel rispetto comunque dei limiti e dei principi nello stesso stabiliti e di quelli previsti nelle normative di settore;

di prendere atto che in ottemperanza a quanto stabilito dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina con Deliberazione n. 41/2016, nei suddetti atti convenzionali integrativo- sociale, verrà inclusa la riserva per Roma Capitale di redigere elenchi di soggetti in condizioni soggettive privilegiate da fornire ai soggetti titolari del social housing, dai quali questi possano attingere per individuare gli utenti degli alloggi, per l'approvazione dell'elenco sopra indicato, si rinvia ad apposito atto di Roma Capitale nell'ambito degli indirizzi sulle politiche abitative perseguite dal soggetto pubblico.

**IL DIRETTORE
CINZIA ESPOSITO**

DESCRIZIONE
QI20180137898_RISCONTRO+NOTA_PROT.+1372282018.pdf
QI20180126356_ESTENSIONE_TERMINE_VALIDIT_IMPEGNO_SUL_PUBBLICA.pdf
QI20150163889_043660425_QI20150163889.pdf
DKCDelibera_N_41_del_27.05.2016.pdf
DGCDelib._N_255_del_08.08.2014.pdf
DD_1463_DEL_18.09.2018.pdf
Convenzione_Santa_Palomba._DEA_Capital___Not._Mazza.pdf