



## ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 14 FEBBRAIO 2014)

L'anno duemilaquattordici, il giorno di venerdì quattordici del mese di febbraio, alle ore 14,55, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1 MARINO IGNAZIO ROBERTO MARIA....	<i>Sindaco</i>	8 LEONORI MARTA.....	<i>Assessore</i>
2 NIERI LUIGI.....	<i>Vice Sindaco</i>	9 MARINO ESTELLA.....	“
3 BARCA FLAVIA.....	<i>Assessore</i>	10 MASINI PAOLO.....	“
4 CATTOI ALESSANDRA.....	“	11 MORGANTE DANIELA.....	“
5 CAUDO GIOVANNI.....	“	12 OZZIMO DANIELE.....	“
6 CUTINI RITA.....	“	13 PANCALLI LUCA.....	“
7 IMPROTA GUIDO.....	“		

Sono presenti il Vice Sindaco e gli Assessori Barca, Caudo, Cutini, Improta, Marino, Masini, Morgante e Pancalli.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

### Deliberazione n. 25

#### **Costruzione del Nuovo Centro Congressi: approvazione del valore della monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti ai sensi dell'art. 7, comma 20, delle NTA del PRG vigente.**

Premesso che il quartiere dell'EUR ricade in un ambito territorialmente ampio ed altamente funzionalizzato e che svolge un ruolo polare nei confronti dei diversi ambiti urbani di riferimento, per la complessità delle dinamiche in atto e programmate, e per la rete di funzioni polari ivi allocate, che vanno dal polo museale a quello congressuale e dell'accoglienza, dal polo degli uffici e dei servizi a quello del tempo libero e dello sport;

Che, a riconoscimento della sua funzione di polarità, il quartiere dell'EUR è stato inserito dal PRG vigente tra gli Ambiti di Programmazione Strategica, di cui all'art. 64 delle NTA, nel "Tracciato Flaminio-Fori-EUR", con la finalità di rafforzare le identità funzionali caratterizzanti, con particolare riferimento alle grandi funzioni culturali dello spettacolo, congressuali ed espositive, del turismo e del tempo libero;

Che, in tal senso, il completamento del nuovo Centro dei Congressi concorre a rafforzare il sistema congressuale integrato e connesso ai circuiti turistici, tradizionali ed innovativi, in linea con il ruolo strategico individuato per il sopradetto Ambito di Programmazione Strategia ed in coerenza con uno dei principi di organizzazione territoriale stabiliti dal PRG, cioè la dimensione metropolitana;

Che pertanto, la natura dell'intervento, concorrendo a definire la programmata dimensione metropolitana ed il raggiungimento degli obiettivi definiti dal citato art. 64 delle NTA, è di evidente interesse pubblico;

Che EUR S.p.A. svolge attività di gestione del territorio di interesse per Roma Capitale anche ricorrendo alle convenzioni di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 304 del 17 agosto 1999, le quali disciplinano il perseguimento di interessi propri dell'Amministrazione anche attraverso l'utilizzo di immobili di proprietà della Società;

Che l'evidente finalità pubblicistica dell'opera, l'interesse dell'Amministrazione alla realizzazione del nuovo polo congressuale della Capitale e la già riscontrata coerenza dell'opera con le finalità della legge n. 396/1990, che prevede "la realizzazione di un sistema congressuale fieristico ed espositivo da realizzarsi con i finanziamenti statali", hanno determinato come riportato nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 82 del 17 maggio 2007, l'approvazione dello schema di Convenzione tra il Comune di Roma e la Soc. EUR S.p.A. per la realizzazione e la gestione del nuovo Centro Congressi e confermate integralmente, ai fini del rilascio del titolo abilitativo, una serie di deroghe sia al Regolamento Edilizio sia alle NTA del PRG vigente, approvate anche con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 31 maggio 2005;

Che in attuazione di quanto previsto dalla sopracitata deliberazione, sono state stipulate la "Convenzione per la realizzazione del nuovo Centro Congressi e conseguente esercizio della struttura" e la "Convenzione per la concessione del diritto di superficie delle aree comunali in P.le Marconi ed, eventualmente di V.le Civiltà del Lavoro";

Che, sempre in attuazione della sopracitata deliberazione è stato rilasciato, in data 23 luglio 2007, il Permesso di Costruire n. 663, per la realizzazione del nuovo Centro Congressi della Capitale;

Che, a seguito di gara a evidenza pubblica, in data 1° febbraio 2008 hanno avuto inizio i lavori del nuovo Centro Congressi;

Che al fine di adeguare il complesso edilizio in corso di costruzione agli standard del mercato congressuale internazionale, secondo le linee guida dell'International Association of Professional Congress Organization (IAPCO), EUR S.p.A., soggetto realizzatore del nuovo Centro Congressi, ha ritenuto necessario e opportuno ottimizzare l'utilizzo dei locali posti ai piani interrati ed ha presentato alla U.O. Permessi di Costruire della Direzione Attuazione Urbanistica del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, in data 12 maggio 2011 con prot. n. QI 38049, il progetto n. 39745/2004 in variante al Permesso di Costruire n. 663 del 23 luglio 2007, al fine del rilascio della necessaria autorizzazione abilitativa all'esecuzione dei lavori;

Che rispetto al Permesso di Costruire n. 663/2007, la realizzazione delle opere necessarie all'adeguamento agli standard internazionali, ha comportato un incremento della Superficie Utile Lorda (S.U.L.), determinando un indice di fabbricabilità superiore a quanto consentito dall'art. 84 delle NTA del PRG vigente, rendendo necessario il rilascio di un Permesso di Costruire con un'ulteriore deroga agli strumenti urbanistici generali;

Che l'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 prevede che "è rilasciato il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali esclusivamente per gli edifici pubblici o di interesse pubblico previa deliberazione del Consiglio Comunale";

Che, l'Assemblea Capitolina con deliberazione n. 49 del 9/10 aprile 2013, ha pertanto approvato le deroghe all'art. 84 delle NTA del PRG ed agli artt. 39 e 46bis del Regolamento Edilizio ai fini del rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi, in variante al Permesso di Costruire n. 663/2007;

Considerato che la vendita dell'albergo annesso al Nuovo Centro Congressi avrebbe dovuto garantire il fabbisogno economico necessario al completamento dei lavori, come previsto nel piano economico finanziario predisposto da EUR S.p.A. in attuazione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 19 gennaio 2006 e posto alla base

dell'incremento del finanziamento pubblico richiesto dal Comune di Roma e concesso dal Ministero delle Infrastrutture a valere sulla L. n. 396/1990 in attuazione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 82 del 17 maggio 2007;

Che le difficoltà incontrate da EUR S.p.A. nella vendita dell'albergo hanno reso necessario l'intervento dei Soci, Ministero dell'Economia e delle Finanze MEF e Roma Capitale, per incrementare il finanziamento di quanto necessario al completamento dell'opera;

Che la deliberazione di Assemblea Capitolina n. 49 del 9/10 aprile 2013, con la quale si è stabilito nuovamente di rilasciare il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali pur tenendo fermi gli obblighi assunti con il Permesso di Costruire n. 663/2007 in merito al reperimento della dotazione dei parcheggi, individua, in ragione dell'incremento di Superficie Utile Lorda (S.U.L.), necessarie ulteriori aree da adibire a parcheggi pubblici e a parcheggi privati consentendo, in applicazione dell'art. 7, comma 15 delle NTA del PRG vigente, di ridurre la dotazione di parcheggi pubblici alla quantità minima stabilita dalla norma statale;

Che nella medesima deliberazione si fa riferimento alla disciplina della monetizzazione, i cui criteri sono stabiliti nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 73/2010, al fine di monetizzare, prima del rilascio del Permesso di Costruire in deroga, la dotazione di parcheggi pubblici non reperita, determinata in mq. 2.433,54;

Che la nota prot. n. RA/47573 del 15 luglio 2013, l'Amministrazione Capitolina ha comunicato a EUR S.p.A. e al Ministero dell'Economia e delle Finanze MEF, l'intenzione di attivarsi per individuare le soluzioni più idonee ad assicurare il completamento del Nuovo Centro Congressi della Capitale garantendo la continuità finanziaria di EUR S.p.A. nei limiti della legislazione vigente e valutando nel contempo l'adozione di nuove iniziative, anche di tipo normativo;

Che a seguito dell'interpello di EUR S.p.A. all'Agenzia delle Entrate sulla possibilità di applicare l'aliquota I.V.A. del 10%, con nota prot. n. 84372 del 21 agosto 2013 il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica – U.O. Permessi di Costruire, viste le finalità pubblicistiche dell'opera, ha comunicato all'Agenzia delle Entrate le proprie determinazioni in merito all'annoverabilità del Nuovo Centro Congressi di Roma tra le opere di urbanizzazione secondaria;

Considerato inoltre che il comma 20, dell'art. 7, delle NTA stabilisce che “La monetizzazione consiste nella corresponsione al Comune di una somma commisurata al valore degli standard non reperiti per effetto dell'applicazione delle deroghe consentite ai sensi dei commi 13 e 15. La monetizzazione è autorizzata dal Comune su espressa istanza formulata dai soggetti obbligati al reperimento degli standard urbanistici, in sede di abilitazione degli interventi diretti o di approvazione degli interventi indiretti.”;

Che, in attuazione di quanto previsto dal medesimo comma 20, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 30/31 luglio 2010, è stata approvata la “Disciplina della monetizzazione degli standard non reperiti, ai sensi dell'art. 7, comma 20, delle NTA del PRG. Determinazione della tariffa unitaria di monetizzazione”;

Che sono stati approvati, con la sopracitata deliberazione, l'Allegato A “disciplina della monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti”, l'Allegato B “specifiche tecniche per il calcolo della tariffa unitaria di monetizzazione” e l'Allegato B1 “calcolo della tariffa unitaria di monetizzazione”;

Che in particolare l'Allegato A “Disciplina della monetizzazione” della deliberazione di cui al punto precedente, all'art. 2, comma 1, definisce che la Tariffa Unitaria di Monetizzazione (TUM) degli standard non reperiti, espressa in Euro/mq., è in funzione del valore venale unitario V (Euro/mq.) dell'edificio oggetto dell'intervento;

Che all'art. 2, comma 4, del citato allegato A, di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 73/2010 è stabilito che “Le specifiche tecniche per il calcolo della Tariffa

Unitaria di monetizzazione, nonché la tabella di corrispondenza tra valore venale unitario dell'edificio o della porzione di edificio, incidenza dell'area e tariffa di monetizzazione, sono approvate con deliberazione di Giunta Comunale "oggi Capitolina";

Che in data 30 novembre 2012 è stata emessa dalla U.O. Permessi di Costruire della Direzione Attuazione Urbanistica del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, la Circolare Esplicativa n. 99440 della deliberazione Consiglio Comunale n. 73/2010 "Interventi in modalità diretta. Disciplina della monetizzazione degli standard non reperiti";

Che il campo di applicazione della sopracitata Circolare esplicativa è limitato a tutti gli interventi realizzabili, in forza delle prescrizioni delle NTA del PRG vigente, in modalità diretta;

Considerato altresì che, con nota prot. n. 2013007389 del 22 novembre 2013, l'EUR S.p.A. ha chiesto al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, di calcolare la monetizzazione degli standard non reperiti per il Nuovo Centro Congressi;

Che, in riferimento a tale istanza, si è ritenuto opportuno effettuare verifiche mirate, tenendo presente la natura assolutamente unica del Nuovo Centro Congressi sia in termini progettuali sia in considerazione della finalità pubblica sia per il complesso procedimento che ha portato al rilascio del Permesso di Costruire n. 663/2007;

Che inoltre EUR S.p.A., quale soggetto di diritto pubblico partecipato al 90% dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e al 10% da Roma Capitale, ha l'obiettivo di realizzare e gestire il Nuovo Centro Congressi nell'ambito del Sistema Congressuale della Capitale, e ha altresì l'impegno assunto con i propri Soci, di assicurare il completamento dell'Opera;

Che per determinare il Valore di Mercato necessario per il calcolo della monetizzazione si è cercato di individuare una destinazione d'uso, tra quelle previste dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che potesse essere assunta per relazione, tenendo presente la peculiarità della fattispecie che, in quanto non destinata alla commercializzazione su libero mercato, non è oggettivamente inquadrabile alle attuali tipologie contemplate nella casistica della Banca Dati consultabile;

Che, in base ai criteri della citata D.C.C. n. 73/2010, il Valore venale unitario riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate, ora Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, può essere utilizzato quale singolo valore di riferimento ai fini del calcolo per la monetizzazione degli standard per l'intervento di che trattasi;

Che, allo scopo di individuare il Valore di Mercato nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, più idoneo per il Nuovo Centro Congressi ed in considerazione che non esiste una specifica destinazione d'uso rapportabile a detta opera di urbanizzazione secondaria, si ritiene che la destinazione d'uso "Terziaria" sia quella più adeguata da attribuire all'opera medesima, pertanto si ottiene che, per la microzona dell'E.U.R. (Viale Europa) nel primo semestre 2013 – ultimo dato disponibile –, gli importi oscillano da un minimo di 4.200 Euro/mq. a un massimo di Euro/mq. 6.300;

Che appare quindi plausibile, in forza della peculiarità dell'erigendo immobile in oggetto, della sua possibile connotazione quale opera di urbanizzazione secondaria, rispondente a finalità pubbliche e di interesse generale, di proprietà di Ente a totale partecipazione pubblica, determinare la monetizzazione degli standard non reperiti del Nuovo Centro Congressi, sulla base del valore V pari ad Euro 4.200/mq. assunto quale Valore venale unitario tra quelli riportati dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che determina il valore di TUM pari 193,60 Euro/mq. in virtù delle sopracitate specificità dell'opera per un corrispettivo complessivo di Euro 471.133,34;

Considerato infine che con nota prot. n. 6596 del 24 gennaio 2014, EUR S.p.A., al fine di poter accedere al finanziamento previsto dalla Legge di Stabilità n. 147/2013, necessario per il completamento dell'opera di interesse pubblico in argomento, ha chiesto a Roma Capitale il rilascio del Permesso di Costruire in Variante per ampliamento sopra citato, per poter rispettare i tempi per la concessione del prestito da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze MEF;

Che EUR S.p.A. per poter accedere a detto finanziamento deve presentare al Ministero dell'Economia e delle Finanze MEF entro il 15 febbraio 2014 un piano di pagamenti per l'anno 2014 correlato al cronoprogramma dei lavori per ultimare il Nuovo Centro Congressi;

Che EUR S.p.A. per poter predisporre detto cronoprogramma in modo dettagliato con indicata la data di ultimazione dei lavori, ha la necessità di inserire la data di rilascio del Permesso di Costruire in variante relativo alle lavorazioni da completare;

Che è necessario quindi approvare per la determinazione dell'importo relativo alla monetizzazione degli standard non reperiti per il Nuovo Centro Congressi, e, così come stabilito dal combinato disposto dell'art. 2, comma 4 dell'allegato A e dal punto 4 dell'allegato B della deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 del 30/31 luglio 2010, il valore V, quale valore delle quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio relativamente alla microzona di riferimento, determinato nel valore di Euro 193,60 Euro/mq., per un corrispettivo complessivo di Euro 471.133,34;

Considerato che in data 14 febbraio 2014 il Dirigente della U.O. "Coordinamento dei Permessi di Costruire e vigilanza" del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: A. Mussumeci";

Preso atto che, in data 14 febbraio 2014 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, c. 1 lett. i) e j) del Regolamento degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: A. Graziano;

Considerato che in data 14 febbraio 2014 il Dirigente della XVII U.O. della Ragioneria Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: G. Previti";

Che sulla proposta è stata svolta, da parte del Segretario – Direttore Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

## LA GIUNTA CAPITOLINA

## DELIBERA

di adottare, per tutto quanto citato in premessa e nella relazione tecnica esibita in atti, ai fini della monetizzazione degli standard non reperiti per il Nuovo Centro Congressi, secondo l'algoritmo definito nella deliberazione Consiglio Comunale n. 73/2010, il parametro del valore V delle quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio relativamente alla microzona di riferimento, determinato nell'importo di 193,60 Euro/mq., in virtù delle sopraccitate specificità dell'opera, per un corrispettivo complessivo di Euro 471.133,34; tale somma verrà accertata alla risorsa E4.05.7500.0M17 C.d.R. 6GT del Bilancio di competenza.

*L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, il suesteso schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.*

*Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara, all'unanimità, immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.*

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE

L. Nieri

IL SEGRETARIO GENERALE

L. Iudicello

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal .....  
al ..... e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dalla Giunta Capitolina nella seduta del  
**14 febbraio 2014.**

*Dal Campidoglio, lì .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....