



Protocollo RC n. 6514/15

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 13 MARZO 2015)

L'anno duemilaquindici, il giorno di venerdì tredici del mese di marzo, alle ore 9,40, 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 MARINELLI GIOVANNA.....	<i>Assessore</i>
2 NIERI LUIGI.....	<i>Vice Sindaco</i>	9 MARINO ESTELLA.....	“
3 CATTOI ALESSANDRA.....	<i>Assessore</i>	10 MASINI PAOLO.....	“
4 CAUDO GIOVANNI.....	“	11 PUCCI MAURIZIO.....	“
5 DANESE FRANCESCA.....	“	12 SABELLA ALFONSO.....	“
6 IMPROTA GUIDO.....	“	13 SCOZZESE SILVIA.....	“
7 LEONORI MARTA.....	“		

Sono presenti l'On.le Sindaco e gli Assessori Caudo, Danese, Improta, Leonori, Marinelli, Marino, Masini, Pucci e Sabella.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 66

Complesso degli ex Mercati Generali siti in Roma in Via Ostiense. Approvazione della proposta preliminare di adeguamento del Progetto (2^a Variante).

Premesso che, con deliberazione n. 10 del 28 febbraio 2003, il Consiglio Comunale ha formulato gli Indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione di un Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 34 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 riguardante alcuni interventi conseguenti all'aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense Marconi, tra i quali la riconversione funzionale in un "Centro di Aggregazione Giovanile" del complesso immobiliare di proprietà comunale degli ex Mercati Generali in Via Ostiense;

Che l'adesione all'Accordo di Programma, sottoscritto dal Sindaco in data 28 dicembre 2004, è stata ratificata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 17 del 24/25 gennaio 2005, prevedendo la destinazione urbanistica dell'area degli ex Mercati Generali a servizi generali e locali, sia pubblici che privati, questi ultimi da attuare mediante affidamento in concessione a soggetti privati e previo esperimento di una gara ad evidenza pubblica;

Che in data 14 novembre 2006, con atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Roma, (oggi Roma Capitale) rep. n. 9612, è stata stipulata la Convenzione tra il Comune di Roma e la Lamaro Appalti S.p.A., quale mandataria capogruppo del R.T.I. vincitore della gara, ad evidenza pubblica, indetta con determinazione dirigenziale n. 187 del 31 ottobre 2003 del Dipartimento VI U.O. n. 6 Ufficio per la Città Storica;

Che con atto sempre del 14 novembre 2006 a rogito Notaio Carlo Federico Tuccari rep. n. 72019 racc. 17111 reg. il 16 novembre 2006, le Società facenti parte del R.T.I. aggiudicatario della concessione (Lamaro Appalti S.p.A., Cinecittà Centro Commerciale S.p.A., Cogeim S.p.A., Consorzio Cooperative Costruzioni e Fingen S.p.A.) hanno costituito la “Ex Mercati Generali S.r.l.”, Società di Progetto ex art. 156 del D.Lgs. n. 163/2006, con facoltà di subentro ai sensi di legge nella titolarità della Concessione;

Che con verbale di Assemblea Straordinaria a rogito dello stesso Notaio Tuccari in data 20 dicembre 2005 rep. n. 72461, racc. 17333 la “Ex Mercati Generali S.r.l.”, ha modificato la propria denominazione sociale in “Sviluppo Centro Ostiense S.r.l.”;

Che la “Sviluppo Centro Ostiense S.r.l.”, con nota acquisita al prot. n. 59 del 9 gennaio 2007 del Dipartimento VI U.O. 6, ha comunicato al Comune di Roma il subentro della Società nella titolarità della concessione in luogo del R.T.I. costituito in data 10 novembre 2006, ai sensi dell’art. 20 co. 3 della Convenzione del 14 novembre 2006;

Che con deliberazione di Giunta Comunale n. 144 del 7 maggio 2009 è stato approvato il progetto definitivo dei lavori di riconversione funzionale in un “Centro di Aggregazione Giovanile” di una parte del complesso immobiliare di proprietà comunale degli ex Mercati Generali in Via Ostiense, redatto a cura della Concessionaria Sviluppo Centro Ostiense S.r.l.;

Che con tre determinazioni dirigenziali del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, U.O. Città Storica, è stato approvato il progetto esecutivo del complesso rispettivamente:

1. determinazione dirigenziale n. 214 del 29 marzo 2010 di approvazione del progetto esecutivo dei lavori relativi agli edifici “G-H-I-M”;
2. determinazione dirigenziale n. 823 del 14 dicembre 2010 di approvazione del progetto esecutivo degli interventi relativi agli edifici “F” – “L” – “K” – “J” – “N” – “Q” – “S” – “T” – “U” – “V” e “W”;
3. determinazione dirigenziale n. 392 del 7 giugno 2011 di approvazione del progetto esecutivo degli interventi relativi agli edifici “A” – “B” – “C” – “D” – “21” – “R” – “X” e “Y” e “Z”;

Che con deliberazione n. 68 del 16 marzo 2012, la Giunta Capitolina ha approvato la proposta di Variante Innovativa al progetto originario comprendente:

1. la ricalibratura delle diverse destinazioni d’uso, ai sensi degli artt. 4 e 5 della Convenzione;
2. la rimodulazione delle funzioni negli edifici X, E, M e in parte dell’edificio B;
3. la realizzazione a totale carico del Concessionario delle seguenti opere pubbliche:
 - 3.1. lavori di riqualificazione dell’edificio “E” per un importo stimato di Euro 4.500.000,00;
 - 3.2. lavori per la realizzazione del tratto stradale di allaccio del Complesso degli Ex Mercati Generali alla viabilità ad uso pubblico già realizzata nell’ambito della Convenzione “Argonauti”, per un importo stimato di Euro 1.200.000,00;
 - 3.3. lavori per le sistemazioni superficiali su Via Francesco Negri, per un importo stimato di Euro 900.000,00;

per un importo complessivo di Euro 7.500.000,00;

4. l’ampliamento del perimetro dell’intervento conseguente all’inserimento nella concessione dell’edificio “E” e delle rampe di ingresso ed uscita dai parcheggi del Complesso, ubicate su Via Francesco Negri e sulla Circonvallazione Ostiense;

5. la nuova impostazione attuativa degli interventi articolata non più in stralci percentuali, ma in due ambiti territoriali denominati rispettivamente: “Recinto” l’Ambito “A” e “Gioielli” l’Ambito “B”;

e ha autorizzato:

1. l’adeguamento del testo convenzionale allo scopo di recepire la citata Variante Innovativa e il nuovo Piano Economico Finanziario conseguentemente rielaborato;
2. la stipula della Convenzione Integrativa;

Che, in data 2 agosto 2012 a rogito del Segretario Generale del Comune di Roma, con atto rep. 12491 è stata stipulata la Convenzione Integrativa a seguito della Variante Innovativa per l’inserimento dell’edificio “E”;

Che con determinazione dirigenziale n. 728 del 26 aprile 2013 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, U.O. Città Storica, è stato approvato il progetto definitivo della Variante Innovativa presentata dalla Concessionaria ed è stato autorizzato lo scambio a parità di superfici, volumetrie e caratteristiche funzionali di parte delle funzioni degli edifici Y e Z;

Che con prot. n. QI 91728 del 20 settembre 2013, la Concessionaria “Sviluppo Centro Ostiense S.r.l.” ha rappresentato all’Amministrazione la necessità di rimodulare le destinazioni funzionali al fine di ristabilire l’equilibrio economico-finanziario del progetto, condizione imprescindibile per continuare nell’attuazione delle opere previste, così come disciplinato dall’art. 4 della Convenzione stipulata in data 14 novembre 2006 rep. 9612. Che le motivazioni addotte erano rivolte alle mutate condizioni di mercato sia in senso ampio e generale sia a quelle specifiche del contesto territoriale di immediato interesse;

Che con prot. n. QI 105097 dell’8 luglio 2014, la Concessionaria “Sviluppo Centro Ostiense S.r.l.” ha presentato la proposta preliminare del secondo adeguamento del progetto;

Che la Giunta Capitolina nella seduta del 24 ottobre 2014 ha approvato la Memoria relativa alla presa d’atto della seconda proposta preliminare di adeguamento del progetto di riqualificazione in concessione del Complesso ex Mercati Generali;

Che con nota prot. n. QI 169330 del 5 novembre 2014 la Concessionaria, “Sviluppo Centro Ostiense S.r.l.”, ha presentato la seconda emissione della seconda proposta preliminare di adeguamento del progetto, al fine di riequilibrare il livello economico e finanziario dell’intervento;

Che la proposta preliminare di (secondo) adeguamento, relativa all’area degli ex Mercati Generali, compresa nel perimetro del P.U. Ostiense-Marconi, sinteticamente prevede:

Progetto architettonico:

- il recupero dell’impostazione assiale (su assi ortogonali) originaria del complesso;
- la riqualificazione degli spazi pubblici del Complesso con una serie di piazze (9) con particolare riguardo alla valorizzazione dei manufatti e degli edifici di archeologia industriale;
- la modifica del sistema di edifici commerciali a blocchi isolati con un assetto unitario e galleria pedonale coperta;
- un nuovo impianto planimetrico del Recinto;
- la riduzione delle altezze degli edifici verso la Ferrovia Roma Lido;
- la realizzazione di una rampa aggiuntiva, su Via Ostiense, di accesso ai parcheggi interrati.

Variazioni di alcune destinazioni d'uso:

- l’inserimento della funzione turistico-ricettiva avente S.U.L. pari a 5.000,00 mq. a vocazione studentesca per ridare vigore al progetto iniziale denominato “Città dei Giovani”, previsto per la sottozona del Piano Ostiense Marconi. Come da nota esplicativa allegata al PEF: “... La struttura ricettiva prevista dovrà avere come utente finale privilegiato lo studente universitario fuori sede, cui dovrà essere garantito, per il periodo dell’anno coincidente con le attività didattiche previste dagli Atenei di riferimento, una tariffa agevolata rispetto all’importo medio richiesto da analogo mercato di riferimento per la locazione del posto letto nella zona di cui fa parte il Complesso.”;
- lo spostamento degli spazi a canone calmierato, pari a 1.500 mq., precedentemente computati nei “servizi per il terziario”, che con la nuova variante vengono, inseriti nella destinazione “servizi per la cultura e il tempo libero”;
- il reperimento su Via Francesco Negri dei parcheggi pubblici esterni precedentemente previsti su Via Ostiense, non più realizzabili per far posto alla nuova rampa di accesso ai parcheggi interrati;

Che pertanto, rispetto al progetto della 1^a Variante Innovativa approvata dalla Giunta Capitolina con deliberazione n. 68 del 16 marzo 2012, la rimodulazione delle funzioni, fermo restando le superfici complessive, ha comportato le seguenti variazioni:

- una riduzione nei “servizi per la ristorazione”;
- una riduzione nei “servizi per il terziario”;
- un conseguente aumento nei “servizi per il commercio”;
- l’inserimento della nuova destinazione d’uso turistico-ricettiva;

mentre sono rimaste immutate le superfici per “Cultura e tempo libero”;

Tutto quanto sopra come da tabella che segue: (Tabella A)

TABELLA A: Tabella Comparativa tra la 1^ e la 2^ Variante

		I Variante Approvata				Proposta Preliminare della Concessionaria di II Variante			
		07.04.2013 (D.D. U.O. Città Storica n.728 del 07.04.2013)				05.11.2014 (prott. QI 169330 05.11.14 e QI 181348 del 24.11.2014)			
Attività:		S.U.L. mq		%	S.U.L. mq		%		
		Funzioni Pubbliche	Spazi in Concessione	Superfici Complesive	Superfici Complesive	Funzioni Pubbliche	Spazi in Concessione	Superfici Complesive	Superfici Complesive
Ristorazione			9.132,34	9.132,34	10,69%		7.200,00	7.200,00	8,42%
Terziario	Ed. M - Uffici Pubblici	1.474,79				1.474,79			
	Uffici Privati		19.781,70	22.756,49	26,63%		9.121,98	10.596,77	12,40%
	a Canone Calmierato		1.500,00				0,00		
Cultura e Tempo Libero	Ed. B - Biblioteca	1.047,00				1.047,00			
	Ed. X - Sala Conferenze	405,30				405,30			
	Ed. E - Centro Anziani	478,23		23.660,67	27,69%	478,23		23.664,09	27,69%
	a Canone Calmierato		0,00				1.500,00		
	in Concessione		21.730,14				20.233,56		
Commercio	Netto vendita		28.211,27				32.250,00		
	Spazi Accessori		1.700,00	29.911,27	35,00%		6.750,00	39.000,00	45,63%
Turistico Ricettivo			0,00	0,00	0,00%		5.000,00	5.000,00	5,85%
Totale S.U.L.		3.405,32	82.055,45	85.460,77	100,00%	3.405,32	82.055,54	85.460,86	100,00%

Parcheggi:	Esterni alla Concess.	Interni alla Concess.	Comples-sivi		Esterni alla Concess.	Interni alla Concess.	Comples-sivi	
Pubblici	3.477,10	41.592,38	45.069,48		3.500,00	49.400,00	52.900,00	
Privati	-	36.579,36	36.579,36		-	34.600,00	34.600,00	
Totale Parcheggi:	3.477,10	78.171,74	81.648,84		3.500,00	84.000,00	87.500,00	

Che la 2^a Variante progettuale proposta, da studio di impatto sulla mobilità e da parere del Dipartimento competente; “.....determina uno spostamento dell’ora di punta di accesso/uscita dal Centro, che si situa ora nelle ore serali del sabato, e una differente natura del traffico che gravita nell’area” e, pertanto, la variazione di impatto sulla mobilità è sostenibile attuando gli interventi compensativi descritti, nel parere del Dipartimento Mobilità e Trasporti, in sede di Conferenza di Servizi, acquisito al prot. n. QI 196169 del 17 dicembre 2014;

Che in data 26 e 27 novembre 2014, ai sensi della legge n. 241/1990 e s.m.i., si è svolta la Conferenza di Servizi interna ed esterna per esaminare il progetto preliminare – proposta seconda variante;

Che con determinazione dirigenziale n. 119 del 28 gennaio 2015 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, U.O. Città Storica – prot. n. QI 13668, è stato concluso il procedimento della Conferenza di Servizi e preso atto del relativo verbale di cui alla nota prot. n. QI 12233/2015, nonché dei pareri positivi sul Progetto Preliminare 2^a Variante con le indicazioni/prescrizioni/definizioni da recepire per la redazione del livello progettuale successivo (definitivo), che sarà oggetto di ulteriore Conferenza di Servizi;

Che in sede di Conferenza di Servizi, è stato accertato che il progetto di 2^a Variante è conforme alle norme di P.R.G. e che, sempre nella stessa sede è stato verificato il reperimento e l’adeguamento delle aree a parcheggio pubblico in relazione alla ricalibratura delle destinazioni d’uso nelle misure di legge, come si evince dai seguenti pareri: Dipartimento P.A.U. Direzione Edilizia prot. n. QI 196765/2014; U.O. Coordinamento permessi di costruire e vigilanza prot. n. QI 183033/2014; U.O. Piano Regolatore – P.R.G. prot. n. QI 4247/2015; U.O. Città Storica e ambiti di tutela e riqualificazione prot. n. QI 5967/2015; sono state altresì prescritte opere aggiuntive per il necessario adeguamento della viabilità prevista, i cui costi sono a totale carico del Concessionario;

Che, inoltre, il Concessionario dovrà farsi esclusivo carico anche dei costi eventualmente aggiuntivi, rispetto alla spesa prevista nelle Convenzioni già sottoscritte, per rendere pienamente funzionali i “servizi pubblici” di cui al progetto approvato (Uffici, Biblioteca e Sala Conferenze”, completi di impianti speciali (TVCC, antintrusione, telefonici, cablaggio strutturato, ecc.);

Che, peraltro, nell’ambito della revisione del programma in oggetto, al fine di esaltare alcuni obiettivi di rilevante interesse generale al medesimo sottesi, si è ritenuto opportuno prevedere che le strutture sportive progettate all’interno del perimetro dell’intervento siano assoggettate al regime delle tariffe agevolate e/o possibile uso gratuito da parte delle scuole in giorni e orari concordati, secondo le prescrizioni regolamentari vigenti in materia di concessione di impianti sportivi di proprietà Capitolina;

Che, la ricalibratura delle destinazioni d’uso è stata effettuata ai sensi dell’art. 4 e della Convenzione del 14 novembre 2006 su richiesta della Società Concessionaria con nota del 18 settembre 2013 registrata al prot. n. QI 91728/2013;

Che in data 19 dicembre 2014 prot. n. QI 197573, la Concessionaria Sviluppo Centro Ostiense S.r.l. ha trasmesso il Piano Economico Finanziario Preliminare di 2^a Variante e relativa nota sintetica esplicativa;

Che in data 2 febbraio 2015 prot. n. QI 16039, la Concessionaria Sviluppo Centro Ostiense S.r.l., ha trasmesso copia dell’asseverazione del Piano Economico Finanziario di cui sopra, redatta ai sensi del Decreto Legislativo n. 163/2006 e s.m.i., dalla Società Pricewaterhouse Coopers S.p.A.;

Che il Piano Economico Finanziario Preliminare della 2^a Variante, è stato sottoposto a verifica di congruità da parte della Divisione Risorse Servizi di “Risorse per Roma S.p.A.”, sulla base delle analisi e verifiche condotte relative a:

1. analisi del PEF base e struttura finanziaria del progetto;
2. analisi del PEF variante_2 e struttura finanziaria del progetto;
3. PEF variante_2: riepilogo della stima degli investimenti e dei costi di gestione;
4. confronto tra PEF base e PEF variante_2;
5. risultati di analisi e conclusioni;

Che la Divisione Risorse Servizi di “Risorse per Roma S.p.A.” ha positivamente valutato il Piano Economico Finanziario in questione, come da Relazione acquisita dall’U.O. Città Storica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica in data 5 febbraio 2015 prot. n. QI 18591 nella quale si conclude che “... Sulla base degli assunti adottati si è proceduto a verificare che i valori riportati nel PEF variante_2 fornito dalla concessionaria, portassero effettivamente alla stima di un TIR di progetto pre-tax pari al 10,50% invariato rispetto a quello indicato nel PEF base. In particolare, si è riprodotto il PEF variante_2 in tutti i suoi input costitutivi all’interno del modello di valutazione economico finanziaria dello scrivente Ufficio, e ne è stato stimato il TIR di progetto; tale parametro è risultato pari al 10,50%, in linea con quanto dichiarato dalla concessionaria, per cui la verifica di congruità risulta essere positiva.”;

Che il suddetto P.E.F., nella stesura definitiva da allegare alla seconda convenzione integrativa che verrà stipulata tra l’Amministrazione e il Concessionario, al fine di recepire le variazioni di cui alla presente deliberazione, dovrà contemplare, nell’analisi economico-finanziaria che prospetta, anche i maggiori oneri di cui alle precedenti premesse – relativi a opere aggiuntive, a possibili costi superiori per la miglior dotazione funzionale dei Servizi Pubblici e rimodulazione delle condizioni di gestione degli Impianti Sportivi – che, tuttavia, hanno margini di incidenza rispetto al valore complessivo dell’investimento tali da non poter alterare in modo significativo l’equilibrio economico-finanziario attestato dal P.E.F. preliminare allegato al presente provvedimento, attesi gli ordinari margini di stress della stima previsionale su cui si basa l’elaborazione di un business plan;

Che in data 9 marzo 2015 il Dirigente della U.O. “Città storica e ambiti di tutela e riqualificazione” 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 Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: P. Ottolini”;

Che in data 9 marzo 2015 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato – ai sensi dell’art. 28, 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. Fatello;

Che in data 10 marzo 2015 il Dirigente della Ragioneria Generale U.O. XVII, quale Responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si

esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: F. Aielli”;

Che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, comma 2, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

Tutto ciò premesso e considerato,

LA GIUNTA CAPITOLINA

DELIBERA

1. di approvare:

- 1.1. la proposta preliminare di adeguamento al Progetto “seconda variante” presentata dalla Concessionaria “Sviluppo Centro Ostiense”, approvato con la Conferenza di Servizi di cui alla determinazione dirigenziale n. 119 del 28 gennaio 2015 – prot. n. QI 13668 – composta dai seguenti elaborati:

Elenco elaborati costituenti il progetto preliminare:

N° PROG.	CODICE ELABORATO	DOCUMENTO	FORM.	DATA EMISS.
----------	------------------	-----------	-------	-------------

ELABORATI prot. QI 169330 del 05.11.2014

1. DOCUMENTI GENERALI

1	-----	Relazione: Proposta Preliminare di Adeguamento del Progetto di Riqualificazione	A3	OTTOBRE 2014
---	-------	---	----	--------------

2. ELABORATI GRAFICI

DATI METRICI

2	PA-V-DM	Dati Metrici di Progetto. Calcolo Superfici e Cubature, Calcolo Parcheggi	A1	04-11-2014
---	----------------	--	----	------------

TAVOLE GENERALI

3	PA-V-G-01	Planimetria Generale di Inquadramento 1:5000	A1	04-11-2014
4	PA-V-G-02	Planimetria Generale di Inquadramento 1:2000	A1	04-11-2014
5	PA-V-G-03	Pianovolumetrico	A1	04-11-2014

SCHEMI TIPOLOGICO - DISTRIBUTIVI

6	PA-V-TD-01	Pianta Piano Interrato - Seminterrato - Sezioni	A1	04-11-2014
7	PA-V-TD-02	Pianta Piano Terra - Sezioni - Prospetti	A1	04-11-2014
8	PA-V-TD-03	Pianta Piano Primo - Sezioni - Prospetti	A1	04-11-2014
9	PA-V-TD-04	Pianta Piano Terzo - Sezioni - Prospetti	A1	04-11-2014
10	PA-V-TD-05	Pianta Piano Sesto	A1	04-11-2014

SCHEMI FUNZIONALI

11	PA-V-F-01	Pianta Piano Interrato e Seminterrato	A1	04-11-2014
12	PA-V-F-02	Pianta Piano Terra	A1	04-11-2014

N° PROG.	CODICE ELABORATO	DOCUMENTO	FORM.	DATA EMISS.
13	PA-V-F-03	Pianta Piano Primo	A1	04-11-2014
14	PA-V-F-04	Pianta Piano Secondo - Pianta Piano dal 6° al 10°	A1	04-11-2014

STANDARD

15	PA-V-S-01	Pianta Piano Interrato e Seminterrato	A1	04-11-2014
16	PA-V-S-02	Pianta Piano Terra	A1	04-11-2014
17	PA-V-S-03	Pianta Piano Primo	A1	04-11-2014

3. STUDIO TRASPORTISTICO

18	-	Studio di Impatto Sulla Mobilità	A4	04-07-2014
----	---	----------------------------------	----	------------

ELABORATI prot QI 181470 del 24.11.2014

19	PA-V-TD-06	Inserimento della Proposta nell'Assetto della Viabilità Esterna di Progetto di Variante Approvata	A1	24-11-2014
----	------------	---	----	------------

ELABORATI prot QI 193165 del 12.12.2014

20	PA-Archeo-01	Planimetria Livello -1: Verifica Interferenze Sedime Edifici con Reperti Archeologici	A1	18-11-2014
----	--------------	---	----	------------

ELABORATI prot QI 197667 del 19.12.2014

21	-	Rettifica della tabella "Riepilogo delle Superfici e Cubature di Progetto", contenuta nell'elaborato "PA-V-DM" e nella "Relazione"	A4	
----	---	--	----	--

2. di autorizzare:

2.1. le variazioni delle destinazioni d'uso, descritte nella tabella A, coerenti con quelle consentite dall'Accordo di Programma Ostiense-Marconi, Sottozona M7 in particolare:

- 2.1.1. la riduzione dei "servizi per la ristorazione" che passano dal 10,69% della 1^a Variante all'8,42% della S.U.L. complessiva;
- 2.1.2. la riduzione dei "servizi per il terziario" che passano dal 26,63% al 12,40% della S.U.L. complessiva;
- 2.1.3. la nuova attività turistico-ricettiva, a vocazione studentesca pari al 5,85% della S.U.L. complessiva. Detta destinazione d'uso avrà un doppio regime:
 - a) per i periodi di inattività accademica degli atenei: "turistico-ricettivo" a canone libero di mercato;
 - b) per il periodo di attività dell'anno accademico: "abitazione collettiva" quale destinazione posta a carico della quota di funzioni non abitative, ai sensi e sulla base dei presupposti dell'art. 6 comma 3 delle NTA del PRG. Infatti per detto periodo, la gestione dell'attività dovrà essere vincolata da Canone Concordato, tramite apposita convenzione con uno o più Atenei, applicando una riduzione del 30% rispetto all'importo medio richiesto dal mercato per struttura analoga nella stessa zona urbana di cui fa parte il Complesso;
- 2.1.4. l'aumento dei "Servizi per il commercio" che passano dal 35,00% al 45,63% della S.U.L. complessiva, di cui il 37,73% per il "Netto Vendita" e il 7,90% per le Superfici Accessorie;

2.1.5. il cambiamento di destinazione d'uso degli spazi a Canone Calmierato per la S.U.L. di 1.500 mq., da “servizi per il terziario” a “servizi per la cultura e il tempo libero”, senza variazioni del canone annuo, offerto in sede di gara, pari a Euro 60/mq. annuo (ad oggi ammonta ad Euro 73,00/mq. annuo a seguito all'aggiornamento dell'indice Istat, da rivalutare annualmente), per la quale si può attestare la valenza di “canone calmierato” anche in relazione alla destinazione d'uso impartita con la presente deliberazione, considerati i prezzi di mercato per l'approvvigionamento di spazi per la cultura e il tempo libero;

3. di prescrivere:

- 3.1. il mantenimento dell'attuale quantità dei parcheggi pubblici esterni, pari a 3.500 mq., reperendo la quota mancante per la realizzazione della rampa su Via Ostiense (circa 1.500 mq.) in altra area adiacente (con l'esclusione di Via Francesco Negri), ovvero all'interno del perimetro di concessione alle stesse condizioni previste per i parcheggi esterni;
- 3.2. l'esecuzione, a totale cura e spese della Concessionaria, di tutte le opere già previste (pari a Euro 3.000.000,00) e di quelle nuove relative all'adeguamento della viabilità, come verranno delineate in sede di progettazione definitiva, recependo le prescrizioni impartite dal Dipartimento Mobilità e Trasporti, conseguenti alla rimodulazione delle destinazioni d'uso del Complesso. I maggiori oneri, che incidono in misura minima rispetto all'investimento complessivo, saranno meglio determinati nel progetto definitivo e previsti nel Piano Economico Finanziario entrambi allegati alla stipulanda Convenzione Integrativa;
- 3.3. l'esecuzione, a totale cura e spese della Concessionaria, di tutte le opere necessarie per rendere funzionali i Servizi Pubblici (Uffici, Biblioteca e Sala Conferenze), completi degli impianti speciali (TVCC, antintrusione, telefonici, cablaggio strutturato ecc.), anche se l'importo già previsto per tutti i Servizi Pubblici nella 1^ Variante, pari a Euro 4.500.000,00 risultasse insufficiente. Restano fermi gli importi previsti di Euro 2.039.452,99 per la Biblioteca e di Euro 358.532,24 per la Sala Conferenze. I maggiori oneri, che incidono in misura minima rispetto all'investimento complessivo, saranno meglio precisati nel progetto definitivo e previsti nel Piano Economico Finanziario entrambi allegati alla stipulanda Convenzione Integrativa;
- 3.4. la sospensione, per un periodo di 6 anni a decorrere dalla sottoscrizione della Convenzione Integrativa di 2^ Variante, e comunque fino ad ultimazione di tutti i lavori, della facoltà di successiva revisione del Piano Economico Finanziario, prevista dagli artt. 4 e 5 della Convenzione;
- 3.5. di dare mandato alla U.O. Città storica e ambiti di tutela e riqualificazione, di individuare, all'interno del perimetro dell'intervento, strade, piazze, percorsi, gallerie, ecc. che dovranno essere aperte al pubblico giorno e notte, sulla base della loro rilevanza socio-aggregativa nonché per la funzione di connessione con il tessuto urbano circostante e con i servizi pubblici e privati di maggior utilità. Tali spazi saranno esattamente elencati nel progetto definitivo allegato alla stipulanda Convenzione Integrativa;
- 3.6. la trasmissione all'Amministrazione del Progetto Definitivo di 2^ Variante, da parte della Concessionaria, entro 90 giorni naturali e consecutivi a decorrere dalla comunicazione dell'approvazione della presente deliberazione;

- 3.7. la redazione e trasmissione all'Amministrazione del Progetto Esecutivo di 2^a Variante, da parte della Concessionaria, entro 90 giorni naturali e consecutivi a decorrere dalla comunicazione dell'approvazione del Progetto Definitivo;
 - 3.8. l'ultimazione dei lavori dell'edificio "M", destinato a Uffici Pubblici, entro il mese di aprile 2015, completi di tutti gli impianti speciali;
4. di prevedere:
- 4.1. l'esecuzione di tutte le opere previste nel complesso entro 30 mesi dalla comunicazione dell'approvazione del Progetto Esecutivo;
 - 4.2. l'inizio delle 57 annualità di esercizio della concessione a decorrere dallo scadere dei 30 mesi, di cui al punto precedente, a prescindere dallo stato di avanzamento delle opere previste;
 - 4.3. l'ultimazione degli altri Servizi pubblici rimanenti (Biblioteca e Sala Conferenze) entro i 30 mesi di cui al punto 4.2;
 - 4.4. il diritto di prelazione, nell'assegnazione degli spazi ad uso culturale e tempo libero a Canone Calmierato, di cui al punto 2.1.5, in favore di soggetti (associazioni no-profit ed Enti Pubblici) individuati dall'Amministrazione Capitolina;
 - 4.5. di dare atto che, in base all'art. 8 della Convenzione del 14 novembre 2006, rep. 9612, il ricorso alla sub-concessione potrà essere oggetto di specifico provvedimento di autorizzazione ove, preventivamente, saranno individuati, definiti ed approvati i sub-comparti funzionali unitari e relativo schema di sub-convenzione. Resta ferma, la responsabilità in solido, nei confronti dell'Amministrazione, da parte del Concessionario e di ciascun sub-concessionario, nonché l'esclusione della sub-concessione totale;
 - 4.6. di assoggettare le strutture sportive previste all'interno del perimetro dell'intervento, al regime delle tariffe agevolate e/o dell'uso gratuito da parte delle scuole in giorni e orari concordati, secondo le disposizioni regolamentari vigenti in materia di gestione di impianti sportivi di proprietà capitolina. I maggiori oneri, che incidono in misura minima rispetto all'investimento complessivo, saranno definiti nel progetto definitivo e previsti nel relativo Piano Economico Finanziario nonché inseriti nella Convenzione Integrativa;
 - 4.7. che successivamente all'approvazione con deliberazione di Giunta Capitolina del Progetto Definitivo di 2^a Variante, si procederà:
 - 4.7.1. all'adeguamento del testo convenzionale in coerenza con la presente determinazione allo scopo di recepire la 2^a Variante Innovativa e il nuovo Piano Economico Finanziario;
 - 4.7.2. alla stipula della 2^a Convenzione Integrativa.

Per tutto quanto non espresso nella presente deliberazione, restano ferme ed integralmente valide tutte le pattuizioni e gli obblighi già stabiliti nella sopracitata Convenzione del 14 novembre 2006 e quelle della 1^a Convenzione Integrativa.

L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, il sujesteso 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
Ignazio R. Marino

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
13 marzo 2015.

Dal Campidoglio, lì

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....