

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA
GIUNTA CAPITOLINA**

(SEDUTA DEL 22 MARZO 2017)

L'anno duemiladiciassette, il giorno di mercoledì ventidue del mese di marzo, alle ore 15,45, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1 RAGGI VIRGINIA.....	<i>Sindaca</i>	7 MAZZILLO ANDREA.....	<i>Assessore</i>
2 BERGAMO LUCA.....	<i>Vice Sindaco</i>	8 MELEO LINDA.....	<i>Assessora</i>
3 BALDASSARRE LAURA.....	<i>Assessora</i>	9 MELONI ADRIANO.....	<i>Assessore</i>
4 COLOMBAN MASSIMINO.....	<i>Assessore</i>	10 MONTANARI GIUSEPPINA.....	<i>Assessora</i>
5 FRONGIA DANIELE.....	<i>Assessore</i>	11 MONTUORI LUCA.....	<i>Assessore</i>
6 MARZANO FLAVIA.....	<i>Assessora</i>		

Sono presenti il Vice Sindaco e gli Assessori Marzano, Mazzillo, Meleo, Meloni, Montanari e Montuori.

Partecipa il sottoscritto Vice Segretario Generale Dott.ssa Mariarosa Turchi.

(O M I S S I S)

A questo punto, sono le ore 16, la seduta viene sospesa.

Alla ripresa dei lavori, sono le ore 16,15, sono presenti il Vice Sindaco e gli Assessori Mazzillo, Meleo, Meloni, Montanari e Montuori.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 41

Piano di Assetto e di Riqualficazione Urbana degli ambiti di Piazza dei Navigatori e Viale Giustiniano Imperatore - Proroga dei termini di efficacia della Convenzione Urbanistica stipulata in data 25 maggio 2004, rep. 32206/15845 per il periodo strettamente necessario, non superiore a 6 mesi, alla formalizzazione di tutti i presupposti atti occorrenti all'approvazione da parte dell'Assemblea Capitolina dello schema di convenzione novativa e alla relativa stipula.

Premesso che, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 235 del 28 novembre 1996, è stata adottata la Variante al Piano Regolatore per la destinazione a verde pubblico, di gran parte delle aree libere di proprietà pubblica esistenti lungo la Via Cristoforo Colombo, nel tratto compreso tra Via Laurentina e Piazza dei Navigatori;

Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 258 del 12 dicembre 1996, è stata adottata, la Variante al Piano Regolatore concernente le aree libere di proprietà privata

lungo la Via Cristoforo Colombo nel tratto compreso fra Via Laurentina e Piazza dei Navigatori, prevedendo la trasformazione da sottozona I2 e M3 a zona N ed a sottozona M2 e B2 per alcune aree situate lungo i lati della Via Cristoforo Colombo;

Che la Regione Lazio con deliberazioni della Giunta nn. 861 ed 862 del 22 marzo 2000 ha approvato le succitate Varianti al Piano Regolatore del Comune di Roma;

Che la suddetta deliberazione consiliare n. 258/1996, approvata dalla Regione Lazio con deliberazione di Giunta n. 862/2000, prevedeva l'approvazione del citato Accordo di Programma anche sulla base di quanto stabilito nel previsto Protocollo di Intesa sottoscritto in data 28 luglio 1999, tra Comune di Roma, Regione Lazio, Immobiliare Confcommercio S.r.l. e Federici Iglori S.p.A., al fine, tra l'altro di:

- trasferire sulla nuova sottozona M2 Piazza dei Navigatori le cubature (72.000 mc.) di competenza della Immobiliare Confcommercio s.r.l. relativa alla ex zone I2 di P.R.G.;
- risolvere il contenzioso tra l'Amministrazione Comunale e la Federici e Iglori S.p.A. riguardante l'area sita in Piazza dei Navigatori, di complessivi mq. 29.486 distinta in Catasto al foglio 842 part. 11 - 13 - 14 - 19/p - 21 - 27 - 851;
- acquisire l'area di proprietà della Immobiliare Confcommercio S.r.l., ex zona I2 di complessivi mq. 45.360 distinta in Catasto al foglio 842 part. 81, da destinare a verde pubblico e ricreativo di interesse locale;
- progettare e realizzare i complessi edilizi di 150.000 mc. sull'area adiacente Piazza dei Navigatori e di 34.000 mc. sull'area adiacente Viale Giustiniano Imperatore;

Che con deliberazione n. 85 del 12 maggio 2001, il Commissario Straordinario del Comune di Roma, con i poteri del Consiglio Comunale, ha approvato, ai sensi dell'art. 15 delle N.T.A. del P.R.G. il "Piano di Utilizzazione delle aree di Via C. Colombo, da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane", e autorizzato il Sindaco a promuovere un Accordo di Programma per l'Approvazione dei Piani di Assetto e di Riqualificazione Urbana relativi agli ambiti di Piazza dei Navigatori e Viale Giustiniano Imperatore, ex art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000;

Che in data 6 settembre 2002 il Comune di Roma e la Regione Lazio hanno stipulato l'Accordo di Programma per l'approvazione dei Piani di Assetto per la riqualificazione di Piazza dei Navigatori e per la riqualificazione di Viale Giustiniano Imperatore;

Che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 138 del 3 ottobre 2002, ai sensi dell'art. 34 T.U. Enti Locali è stata ratificata l'adesione del Sindaco all'accordo di programma, poiché in variante al PRG;

Che l'Accordo di Programma è stato definitivamente approvato con Ordinanza del Sindaco n. 36 del 21 febbraio 2003, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 10 del 10 aprile 2003;

Che, l'Accordo di Programma di cui sopra, prevedeva la realizzazione degli interventi regolamentata da apposita Convenzione Urbanistica da stipularsi tra l'Amministrazione Comunale e le Società proponenti sulla base degli impegni assunti dai proponenti stessi con specifico atto d'obbligo stipulato in data 5 giugno 2002 a rogito Notaio Cesare Arcangeli, rep. 30074, per se stessi e per i propri aventi causa e riguardante tra l'altro, la cessione delle aree per gli spazi pubblici nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed infrastrutture necessarie, a scomputo degli oneri concessori ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001;

Che pertanto, in data 25 marzo 2004 con atto a rogito Cesare Arcangeli di Roma Rep. 32206/15845 registrato il 9 aprile presso l'Ufficio delle Entrate, è stata stipulata tra il Comune di Roma, "Immobiliare Confcommercio S.r.l." e "l'INPDAP", la convenzione

urbanistica avente ad oggetto l'attuazione dei Piani di Assetto e di Riquilificazione Urbana relativi agli ambiti di Piazza dei Navigatori e Viale Giustiniano Imperatore;

Che con successivo notarile del 30 marzo 2004 Notaio Cesare Arcangeli, rep. 32228 la "M.O.V.M. Ulisse Iglori S.p.A." ha formalmente e sostanzialmente aderito totalmente ai patti e contenuti della convenzione urbanistica medesima, assumendo quindi anch'essa la veste giuridica di "soggetto attuatore";

Che pertanto con tale convenzione tutte le parti interessate, Comune di Roma e le Società "Immobiliare Confcommercio S.r.l." – "M.O.V.M. Ulisse Iglori S.p.A. con sede in Roma" e INPDAP in qualità di originari proponenti ed attuatori, hanno inteso e convenuto disciplinare e regolamentare la totalità dei rapporti relativi all'attuazione dei due Piani di Assetto sopra individuati, anche attraverso una complessa ricomposizione fondiaria, in forza della quale ognuno dei soggetti attuatori è divenuto titolare di diritti edificatori in distinti Comparti dei Piani di Assetto (Ambito Piazza dei Navigatori: Comparto Z/1 –Immobiliare Confcommercio S.r.l. Comparto Z/2 M.O.V.M. Ulisse Iglori S.p.A. Comparto Z/3 INPDAP; Ambito Viale Giustiniano Imperatore: Comparto Z/1 Confcommercio S.r.l.);

Che ai sensi dell'art. 4 della sopra indicata convenzione, il contributo previsto per le opere di urbanizzazione, per il rilascio dei permessi di costruire relativi al Piano di Assetto di cui trattasi è indicato in complessivi Euro 5.580.000,00 (di cui Euro 3.615.000,00 per urbanizzazioni primarie e Euro 1.965.000,00 per urbanizzazione secondarie);

Che nello stesso articolo veniva previsto a scomputo del suddetto contributo, la realizzazione diretta di opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nella convenzione per un valore complessivo di Euro 20.762.744,43;

Che in particolare la copertura finanziaria dell'importo complessivo delle opere da realizzare di Euro 20.762.744,43, veniva nell'articolo di cui sopra ripartito come segue:

- quanto a Euro 14.017.977,03 a carico dei proprietari contraenti in proporzione alle cubature ad essi spettanti;
- quanto ad Euro 6.744.767,40 quale importo da corrispondere al Comune di Roma per l'acquisizione di aree fondiarie, aventi diritti edificatori e in particolare: Euro 3.554.555,00 a carico dell'Immobiliare Confcommercio S.r.l. per Euro 3.190.212,00 a carico dell'Ulisse Iglori S.p.a.);

Che alla data odierna i soggetti proprietari ed attuatori di immobili ricompresi nei piani di assetto normati dalla citata convenzione urbanistica stipulata in data 25 marzo 2004, sono i seguenti:

Per quanto concerne il Comparto Z/1 del Piano di Assetto Piazza dei Navigatori:

a) Immobiliare Confcommercio S.r.l.:

(Originaria sottoscrittrice della Convenzione Urbanistica del 25 marzo 2004, proprietaria della Scala A del fabbricato esistente, a destinazione direzionale e commerciale (in NCEU al foglio 843 part. n. 1547 sub 6, 7, 8, 9, 10, 11, 16 e 17; oltre a beni comuni non censibili, distinti ai sub 1, 2, 3, 4, 12, 13, 14 e 15);

b) Acqua Marcia Immobiliare S.r.l. in liq.ne e c.p.o.:

(Proprietaria della Scala B del fabbricato esistente, a destinazione direzionale e commerciale (in NCEU al foglio 843 part. n. 1551, sub 5. 6, 7, 8, 13, 501 e 502; oltre a b.c.n.c., distinti ai sub 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11 e 14; nonché power center distinto al

foglio 843 part. n. 1584, b.c.n.c. distinti ai sub da 1 a 16 e 19 e cabina elettrica distinta a sub 501); in forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita e mandato, da IC a Tecno Costruzioni '91 S.r.l. a rogito Notaio Cesare Arcangeli rep. 32.516 / racc. 16.043 del 12 luglio 2004;
- atto di fusione per incorporazione della Tecno Costruzioni '91 S.r.l. nella Acqua Marcia Holding S.p.A. a rogito Notaio Riccardo De Corato rep. 83.287 / racc. 22.635 del 2 novembre 2006;
- atto di fusione per incorporazione della Acqua Marcia Holding S.p.A. nella Acqua Marcia S.p.A. a rogito Notaio Riccardo De Corato rep. 85.429 / racc. 23.989 del 18 dicembre 2007;
- atto di conferimento di ramo aziendale da Acqua Marcia S.p.A. a AMI a rogito Notaio Riccardo De Corato rep. 88.452 / racc. 25.972 dell'8.09.0);

c) Fingruppo Holding S.p.A. in liq.ne:

(Proprietaria della Scala C del fabbricato esistente, a destinazione direzionale (in NCEU al foglio 843 part. n. 1550, sub 510, 512 e 503), in forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita da IC a Tecno Costruzioni '91 S.r.l. a rogito Notaio Cesare Arcangeli rep. 32.516 / racc. 16.043 del 12 luglio 2004;
- atto di compravendita da Tecno Costruzioni '91 S.r.l. a Peschiera Edilizia S.r.l. a rogito Notaio Cesare Arcangeli rep. 33.133 / racc. 16.457 del 9 marzo 2005;
- atto di compravendita da Peschiera Edilizia S.r.l. a Domus Investimenti S.r.l. a rogito Notaio Riccardo De Corato rep. 87.661 / racc. 25.471 del 16 marzo 2009;
- atto di compravendita da Domus Investimenti S.r.l. a Fingruppo Holding S.p.A. in liquidazione a rogito Notaio Riccardo De Corato Rep. 87.663 / racc. 25.473 del 16 marzo 2009);

d) Investimenti Edilizi Italiani S.r.l. in c.p.:

(Proprietaria della Scala C del fabbricato esistente, a destinazione commerciale (in NCEU al foglio 843 part. n. 1550 sub 5, 6, 7, 8 e 504; oltre b.c.n.c. distinti ai sub 1, 2, 3, 4, 10, 11, 14, 506, 507, 508 e 509), in forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita da IC alla Tecno Costruzioni '91 S.r.l. a rogito Notaio Cesare Arcangeli rep. 32.516 / racc. 16.043 del 12 luglio 2004;
- atto di compravendita da Tecno Costruzioni '91 S.r.l. a Peschiera Edilizia S.r.l. a rogito Notaio Cesare Arcangeli rep. 33.133 / racc. 16.457 del 9 marzo 2005;
- atto di compravendita da Peschiera Edilizia S.r.l. a investimenti Edilizi Italiani S.r.l. a rogito Notaio Riccardo De Corato rep. 87.277 / racc. 25.229 del 23 dicembre 2008);

e) Peschiera Edilizia S.r.l. in c.p.:

(Proprietaria nella Scala C del fabbricato esistente, dell'immobile a destinazione deposito (in NCEU al foglio 843 part. n. 1550, sub 505, 501 e 511), in forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita da IC alla Tecno Costruzioni '91 S.r.l. a rogito Notaio Cesare Arcangeli rep. 32.516 / racc. 16.043 del 12 luglio 2004;
- atto di compravendita da Tecno Costruzioni '91 S.r.l. a Peschiera Edilizia S.r.l. a rogito Notaio Cesare Arcangeli rep. 33.133 / racc. 16.457 del 9 marzo 2005).

Per quanto concerne il Comparto Z/2 del Piano di Assetto Piazza dei Navigatori:

la Medaglia d'oro al Valor Militare Ulisse Iglori S.p.A., aderente in data 30 marzo 2004 alla Convenzione Urbanistica del 25 marzo 2004, ha mutato la propria denominazione in Ditta Federici e Iglori per Costruzioni Edilizie S.p.A.

Per quanto concerne il Comparto Z/3 del Piano di Assetto Piazza dei Navigatori:

la Peschiera Edilizia S.r.l. in c.p.:

(è divenuta proprietaria del compendio immobiliare in forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita da Inpdap, originario sottoscrittore della Convenzione Urbanistica, a TecnoCostruzioni '91 S.r.l. a rogito Notaio Francesco Colistra rep. 101.701 / racc. 6996 del 12 luglio 2005;
- atto di compravendita da TecnoCostruzioni '91 S.r.l. a Peschiera Edilizia S.r.l. a rogito Notaio Riccardo De Corato rep. 80.904 / racc. 21.198 del 19 settembre 2005).

Per quanto concerne il Comparto Z/1 del Piano di Assetto Giustiniano Imperatore

AMI è divenuta proprietaria del compendio immobiliare in forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita e mandato da IC alla Tecno Costruzioni '91 S.r.l. a rogito Notaio Cesare Arcangeli rep. 32.516 / racc. 16.043 del 12 luglio 2004;
 - atto di fusione per incorporazione della Tecno Costruzioni '91 S.r.l. nella Acqua Marcia Holding S.p.A. a rogito Notaio Riccardo De Corato rep. 83.287 / racc. 22.635 del 2 novembre 2006;
 - atto di fusione per incorporazione della Acqua Marcia Holding S.p.A. nella Acqua Marcia S.p.A. a rogito Notaio Riccardo De Corato rep. 85.429 / racc. 23.989 del 18 dicembre 2007;
 - conferimento di ramo aziendale da Acqua Marcia SpA a AMI a rogito Notaio Riccardo De Corato rep. 88.452 / racc. 25.972 dell'8 settembre 2009.
- La Peschiera Edilizia S.r.l. in c.p.;

Che, per quanto riguarda lo stato di attuazione degli Interventi previsti nel Piano di Assetto e di Riqualificazione Urbana in oggetto, si evidenzia che l'Amministrazione Comunale ha rilasciato titoli edilizi per la realizzazione degli interventi privati nei Comparti Z/1 e Z/3 di Piazza Navigatori, successivamente realizzati dai soggetti attuatori aventi diritto: Acqua Marcia immobiliare S.r.l. e da altre Società aventi causa dagli originari stipulanti, Immobiliare Confcommercio S.r.l. e INPDAP;

Che sono, peraltro, da collaudare le OO.UU. già eseguite da Acqua Marcia Immobiliare S.r.l., nonché sono da rilasciare i certificati di agibilità per le suddette edificazioni oggetto di permesso di costruire ed attualmente realizzate;

Che l'Amministrazione non ha invece rilasciato i permessi di costruire richiesti da FI – Federici e Iglori per Costruzioni Edilizie S.p.A. per l'edificazione del Comparto Z/2 del medesimo Piano di Assetto;

Che nel periodo successivo alla stipulazione della convenzione, una più dettagliata e articolata analisi e verifica delle caratteristiche territoriali ed urbanistiche degli spazi cittadini interessati, aveva evidenziato la necessità di una diversa articolazione delle opere già convenzionate soprattutto, ma non solo, riguardo le specificità degli interventi edilizi-urbanistici in questione;

Che l'allora Dipartimento VI aveva chiesto sostanziali modifiche al sistema viario previsto in convenzione, per adeguarlo a quanto previsto dalla delibera di Consiglio Comunale n. 142 del 26 luglio 2004, riguardante l'attuazione delle aree verdi della

Cristoforo Colombo mediante la previsione di due importanti sottopassi a piazza dei Navigatori;

Che si sono susseguiti molteplici incontri con gli Uffici per la conclusione dell'iter istruttorio volto alla definitiva approvazione delle variante progettuale relativa ad alcune opere pubbliche previste in convenzione, in merito alla quale i soggetti attuatori si sono riservati di valutare la copertura finanziaria per la realizzazione delle stesse a scemputo degli oneri dovuti da convenzione, senza peraltro pervenire alla conclusione della relativa procedura;

Che, Acqua Marcia Immobiliare S.r.l., Peschiera Edilizia S.r.l. e Investimenti Edilizi Italiani S.r.l., il 21 settembre 2012, hanno presentato al Tribunale di Roma domanda per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo ed il Tribunale ha ammesso le suddette società alla procedura, rispettivamente di Concordato Preventivo n. 48/2012, n. 49/2012 e n. 53/2012 – Tribunale di Roma, e successivamente omologato ciascuna proposta di concordato preventivo, con la conseguente nomina dei rispettivi Liquidatori Giudiziali (con necessità che gli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione – quali accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento ex art. 11 L. n. 241/1990 e ss.mm.ii. e l'assunzione di obbligazioni dirette nei confronti dell'Amministrazione – siano espressamente e preventivamente autorizzati dagli Organi delle rispettive procedure);

Che in ordine all'esistenza o meno di un diritto di prelazione per i crediti di Roma Capitale relativi ad oneri di urbanizzazione, i commissari giudiziali nella loro relazione ex art. 172 l.f. depositata in Tribunale ed inviata ai creditori dichiaravano "di aderire all'orientamento della giurisprudenza di merito (per tutti Tribunale Udine 14 novembre 2008 in www.unijuris.it ove vengono citate in motivazione Tribunale Milano, 29 aprile 2002, in Fall., 2002, 1264 e Tribunale Padova, 22 maggio 2001, in Fall. 2001, 1188) che esclude l'applicabilità del privilegio ex art. 2752 c.c. invocato anche per tale credito dall'Avvocatura Capitolina";

Tenuto conto che in assenza di una diversa definizione procedurale per l'attuazione dell'intervento urbanistico di che trattasi, ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990 n. 241, con nota prot. Dipartimento PAU n 188314 del 18 novembre 2015 è stato formalizzato l'avvio del procedimento di decadenza per inadempimento della Convenzione Urbanistica in oggetto;

Che il provvedimento di decadenza di cui sopra, ha trovato giustificazione nella grave inadempienza da parte dei soggetti sottoscrittori della convenzione e degli aventi titolo ad essi subentrati, derivante dalla mancata reintegrazione delle fidejussioni prestate a garanzia degli obblighi assunti dai contraenti ai sensi dell'art. 21 della stessa convenzione;

Che in riferimento alla comunicazione di avvio del procedimento di decadenza per inadempimento della Convenzione Urbanistica, e preso atto di quanto formalmente osservato dai soggetti attuatori (Nota di Risposta di Immobiliare Confcommercio S.r.l., prot. Dipartimento PAU 207676 del 18 dicembre 2015 / Deduzioni Acqua Marcia Immobiliare S.r.l. – Investimenti Edilizi Italiani SRL – Peschiera Edilizia S.r.l. – prot. Dipartimento PAU n. 208020/2015), nel periodo di Amministrazione Commissariale, il Commissario Straordinario ha avviato un tavolo di concertazione con le diverse strutture dell'Amministrazione Capitolina (compreso il Municipio VIII, il Dipartimento Mobilità e Trasporti e l'Avvocatura Capitolina) ed i Soggetti Attuatori della Convenzione in oggetto, al fine di valutare l'esistenza dei necessari presupposti per addivenire alla novazione della Convenzione, individuandola quale soluzione più idonea al perseguimento del previsto interesse pubblico;

Che tuttavia sotto l'Amministrazione Commissariale non si è pervenuti a delineare tutti gli aspetti di tale accordo (Opere di Urbanizzazione da realizzare / aggiornamento

oneri / agibilità / rilascio dei permessi di costruire / garanzie fidejussorie), non risultando tra l'altro ancora chiara la situazione relativa all'effettiva proprietà di alcune aree private previste in convenzione, oggetto di contenzioso tra INPS, ATER e Ditta Federici e Iglori per Costruzioni Edilizie S.p.A.;

Che relativamente alle aree di cui sopra e a quanto ipotizzato dal Municipio Roma VIII con nota prot. n. CM-N22159/2016 circa la proprietà Capitolina delle stesse, il competente Dipartimento Patrimonio Sviluppo e Valorizzazione di Roma Capitale con note prot. n. 31172/2016 e n. 33433/2016 ha comunicato l'assenza di provvedimenti di cessioni di tale aree a Roma Capitale e dunque l'assenza di un titolo giuridico legittimante un diritto di proprietà dell'Amministrazione Capitolina come peraltro evidenziata dall'Avvocatura capitolina nella nota prot. n. RF/201/4200;

Che con l'insediamento della nuova Giunta Capitolina, a seguito degli approfondimenti svolti su iniziativa del competente Assessorato all'Urbanistica e Infrastrutture, si sono riavviati gli incontri con tutte le parti interessate;

Che nelle suddette riunioni si è convenuto di proseguire il tavolo di concertazione per pervenire ad una possibile novazione della convenzione, a fronte di uno scenario di acquisizione dei beni realizzati al patrimonio, con conseguenti oneri a carico dell'Amministrazione Capitolina ed elevato rischio di contenzioso, decidendo di rinviare a successivi incontri tecnici l'approfondimento istruttorio relativo alle opere pubbliche connesse all'intervento di che trattasi, al calcolo degli oneri dovuti e alla predisposizione di provvedimenti necessari da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea Capitolina;

Che sotto il profilo delle opere di urbanizzazione i competenti uffici dovranno provvedere ad individuare definitivamente, sia quelle necessarie a soddisfare le esigenze pregresse che quelle sopravvenute, relativamente anche allo stato di realizzazione delle opere private e del relativo incremento di carico urbanistico come complessivamente considerato e a carico di ciascun Ambito;

Considerato che il vigente assetto convenzionale, pressoché ultimato nei Comparti di Acqua Marcia Immobiliare S.r.l. e Confcommercio, e non ancora avviato per il Comparto relativo alla Ditta Federici e Iglori per Costruzioni Edilizie S.p.A., non appare adeguato alle sopravvenute esigenze di infrastrutturazione manifestate dall'Amministrazione Capitolina, comportanti una revisione delle opere pubbliche da realizzare anche secondo quanto verrà espresso dal Municipio competente;

Che, pertanto, l'Amministrazione Capitolina ha ritenuto opportuno valutare la possibilità di procedere alla novazione della convenzione vigente suddividendo tutte le obbligazioni convenzionali tra i vari soggetti attuatori, in rapporto alla quota a ciascuno spettante;

Che nella convenzione oggi vigente le parti sono impegnate all'esecuzione di opere pubbliche per un valore complessivo di Euro 20.762.744,43, dei quali:

- Euro 12.403.860 ascrivibili al Comparto Z/1 dell'Ambito Piazza dei Navigatori e al Comparto Z/1 dell'Ambito Viale Giustiniano Imperatore, originariamente di proprietà dell'Immobiliare Confcommercio S.r.l.;
- Euro 7.127.435 ascrivibili al Comparto Z/2 dell'Ambito Piazza dei Navigatori di proprietà Federici e Iglori per Costruzioni Edilizie S.p.a.;
- Euro 1.231.449 ascrivibili al Comparto Z/3 dell'Ambito Piazza dei Navigatori originariamente di proprietà dell'INPDAP;

Che le Società attualmente obbligate, con specifico atto formale acquisito dal Dipartimento PAU con prot. n. QI/50679 del 21 marzo 2017, hanno comunicato il proprio impegno ad assumere oneri economici per Euro 20.762.744,43 previsti nella convenzione vigente, oltre la rivalutazione per un importo complessivo di 31.284.019,46 (comprensivo del valore delle opere già realizzate e solo da collaudare pari ad Euro 3.727.236,16), da

corrispondere in parte mediante realizzazione di opere, diverse da quelle originariamente previste, e in parte mediante pagamento in denaro ed in particolare:

1. quanto ad Acqua Marcia Immobiliare S.r.l., Peschiera Edilizia S.r.l. e Investimenti Edilizi Italiani S.r.l., a consegnare, previo formale collaudo, le opere già realizzate pari ad Euro 3.727.236,16 e corrispondere in danaro l'importo di Euro 16.889.632,57 a saldo di ogni obbligazione derivante dalla nuova convenzione;
2. quanto a Federici e Iglori per Costruzioni Edilizie S.p.A. non soggetta a procedure concorsuali, ad adempiere alle proprie obbligazioni attraverso la realizzazione a scomputo delle opere richieste da Roma Capitale fino ad un importo di Euro 10.667.150.73, ed a corrispondere in danaro il residuo importo eventualmente dovuto laddove le opere non saturassero il suddetto importo;

Che, in particolare, il regime concordatario delle società Acqua Marcia Immobiliare S.r.l., Peschiera Edilizia S.r.l. e Investimenti Edilizi Italiani S.r.l., che non consente di assumere obbligazioni ulteriori rispetto a quelle vigenti all'atto del deposito della domanda prenotativa di concordato preventivo, avvenuto in data 21 settembre 2012, rende opportuno, per l'Amministrazione Capitolina prendere in considerazione la proposta dei suddetti soggetti attuativi di completare e consegnare le opere indicate nella citata nota di impegno e di monetizzare le opere previste in convenzione e non realizzate;

Che, a tal proposito, Immobiliare Confcommercio, proprietaria dell'“Edificio A” del Comparto Z1 del Piano di Assetto di Piazza dei Navigatori, ha confermato nell'atto di impegno cui sopra, di obbligarsi a presentare ad Acqua Marcia Immobiliare S.r.l. un'offerta irrevocabile di acquisto della parte Direzionale della scala B del fabbricato realizzato nel medesimo comparto “Z1” di Piazza dei Navigatori ad un prezzo convenuto tra le parti, con espressa previsione che la parte di tale prezzo pari ad Euro 16.889.632,57, equivalente alla somma dovuta da Acqua Marcia Immobiliare S.r.l., Peschiera Edilizia S.r.l. a saldo di ogni obbligazione sarà versata direttamente a Roma Capitale, previo rilascio del certificato di agibilità dell'immobile di che trattasi da parte di Roma Capitale;

Che, inoltre, le società obbligate nell'atto sopra indicato, in considerazione dell'esiguo tempo disponibile per l'approvazione della nuova convenzione ed al fine di definire in maniera esaustiva il relativo contenuto della stessa da parte di tutti i soggetti interessati, hanno espressamente richiesto alla scrivente Amministrazione una proroga del termine della vigente convenzione per un congruo periodo necessario alla predisposizione di quanto sopra rappresentato;

Che a tal proposito la Ditta Federici e Iglori per Costruzioni Edilizie S.p.A. nel suddetto atto d'impegno si è resa disponibile a prestare idonea garanzia fidejussoria a copertura degli originari obblighi di convenzione pari ad Euro 7.127.435 con efficacia fino alla stipula della nuova Convenzione;

Che relativamente agli obblighi di Immobiliare Confcommercio e Fingruppo Holding quali soggetti proprietari di parte del fabbricato realizzato del Comparto Z1 dell'ambito Piazza dei Navigatori, nel suddetto documento le parti tutte hanno danno atto: “che le opere di cui all'elenco allegato (all. a), per il valore di Euro 3.727.236,16, sono da imputarsi totalmente alle obbligazioni, tanto originarie quanto così come in seguito novate, per oneri o corrispettivi, dovuti in relazione alle porzioni immobiliari già edificate nel comparto Z1 di Piazza dei Navigatori e, specificamente, per gli edifici direzionali e commerciali del comparto Z1; con ciò ritenendosi adempiuto, al momento dell'accettazione del collaudo, quanto richiesto ad Immobiliare Confcommercio e Fingruppo Holding, quali aventi causa e/o danti causa di AMI (e Società collegate)”;

Che, in virtù del regime concordatario delle Società Acqua Marcia Immobiliare S.r.l., Peschiera Edilizia S.r.l. e Investimenti Edilizi Italiani S.r.l., che non consente di far

assumere alle stesse società nuove obbligazioni, i liquidatori giudiziali si sono impegnati ad ottenere l'autorizzazione alla sottoscrizione della convenzione novativa da parte competenti organi delle rispettive procedure;

Che l'approssimarsi del termine di scadenza della convenzione in oggetto prevista, con D.L. n. 69/2013, convertito dalla Legge n. 98/2013, per il 25 marzo 2017, e l'esigenza di pervenire alla compiuta definizione del nuovo assetto attuativo e alla conseguente predisposizione della proposta di deliberazione dell'Assemblea Capitolina per l'approvazione della Convenzione Novativa, con la definizione delle opere pubbliche necessarie, la modalità di attuazione degli interventi e le dovute garanzie, rende opportuno per l'Amministrazione Capitolina accogliere la richiesta delle società obbligate di cui sopra e procedere alla proroga dei termini di efficacia dell'attuale convenzione, per il solo periodo strettamente necessario alla predisposizione di tutti i presupposti atti (non superiore a 6 mesi), per la stipula della relativa convenzione novativa nella quale saranno definite compiutamente le obbligazioni che vincoleranno rispettivamente le parti;

Che, in data 21 marzo 2017, il Dirigente della U.O Riqualficazione Urbana del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica Dott.ssa Annamaria Graziano, ha espresso il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., D.Lgs. n. 267/2000;

Il Dirigente della U.O Riqualficazione Urbana

F.to: A. Graziano;

Che, in data 21 marzo 2017 il Direttore del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica ha attestato – ai sensi dell'art. 28, comma 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 del Dipartimento
Programmazione ed Attuazione Urbanistica

F.to: A. Graziano;

Che, in data 21 marzo 2017 il Ragioniere Generale ha espresso parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si dichiara la regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto.

Il Ragioniere Generale

F.to: V. Toma”;

Che sulla proposta di deliberazione in esame è stata svolta da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97 del D.Lgs. n. 267/2000;

Visto:

- lo Statuto di Roma Capitale;
- il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale;
- il D.Lgs. n. 267/2000 “Testo Unico degli Enti Locali” e ss.mm.ii.;

Tutto quanto sopra premesso, visto e considerato:

LA GIUNTA CAPITOLINA

DELIBERA

1. di prorogare la durata della Convenzione Urbanistica relativa al Piano di Assetto e di Riqualificazione Urbana degli Ambiti di Piazza dei Navigatori e Viale Giustiniano Imperatore, stipulata in data 25 marzo 2004 con atto a rogito Cesare Arcangeli di Roma rep. 32206 / 15845, con efficacia fino al 24 marzo 2017, per il solo periodo non superiore a 6 mesi, strettamente necessario alla formalizzazione di tutti i presupposti atti occorrenti all'approvazione da parte dell'Assemblea Capitolina dello schema di convenzione novativa e alla relativa stipula;
2. di conferire mandato ai competenti Uffici Capitolini di predisporre lo schema di convenzione novativa di cui al punto 1, che contempili e traduca in meccanismi consensuali-pattizi ogni elemento relativo alla modalità di attuazione degli interventi e alle necessarie garanzie per la realizzazione degli stessi, nonché di acquisire, entro 45 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta approvazione della presente deliberazione, dalla Ditta Federici e Iglori per Costruzioni Edilizie S.p.a. idonea garanzia fidejussoria a copertura degli originari obblighi di convenzione, pari ad Euro 7.127.435 con efficacia fino alla stipula della nuova convenzione ed alla formalizzazione delle nuove garanzie fidejussorie rilasciate.

L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, il suesposto 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. Bergamo

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

M. Turchi

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 30 marzo 2017 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 13 aprile 2017.

Lì, 29 marzo 2017

p. **IL SEGRETARIO GENERALE**
Il Direttore
F.to: M. D'Amanzo

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267, per decorrenza dei termini di legge, il 9 aprile 2017.

Lì, 10 aprile 2017

p. **IL SEGRETARIO GENERALE**
Il Direttore
F.to: M. D'Amanzo