



**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI ADOTTATE  
DAL COMMISSARIO STRAORDINARIO CON I POTERI  
DELLA GIUNTA CAPITOLINA**

L'anno duemilaquindici, il giorno di giovedì trentuno del mese di dicembre, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, è presente il Dott. Francesco Paolo Tronca – nominato Commissario Straordinario con Decreto del Presidente della Repubblica del 3 novembre 2015 – assistito dal Vice Segretario Generale Dott. Luigi Maggio.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 32

**Annullamento della deliberazione di Giunta Capitolina n. 40 dell'8 febbraio 2012. "Individuazione ex art. 27, comma 3 della legge n. 457/1978 del complesso edilizio sito in Roma delimitato da Via del Corso, Via della Vite, Via del Gambero e Via delle Convertite con accessi contrapposti su Via del Corso n. 173 e Via del Gambero n. 8. Adozione del relativo Piano di Recupero del medesimo complesso edilizio. Approvazione dell'atto d'obbligo e relativo schema di convenzione".**

Premesso che la Società Ribes a r.l. è proprietaria di un compendio immobiliare sito in Roma delimitato da Via del Corso, Via della Vite, Via del Gambero e Via delle Convertite con accessi contrapposti su Via del Corso n. 173 e Via del Gambero n. 8 composto da un piano interrato e da un piano terreno, da un piano ammezzato, piano terzo, piano quarto, piano soffitte su Via del Corso e da un piano primo, secondo, terzo, quarto e quinto su Via del Gambero, denominato "Palazzo Raggi";

Che l'immobile è identificato in Catasto al foglio 478 del Comune di Roma, particelle n. 64 e n. 384, con una consistenza edilizia pari a complessivi mq 8.086,54 di S.U.L., secondo parametri definiti dall'art. 4 delle NTA del PRG vigente;

Che in data 25 marzo 2010, con prot. n. 6598, la Soc. Ribes r.l. ha presentato al Comune di Roma una proposta di Piano di Recupero relativo al compendio immobiliare di cui sopra;

Che con deliberazione n. 40 dell'8 febbraio 2012 la Giunta Capitolina ha adottato il suddetto Piano di Recupero, nonché ha approvato l'atto d'obbligo e la relativa convenzione;

Che con deliberazione n. 195 del 4 luglio 2012 la Giunta Capitolina ha approvato il suddetto Piano di Recupero;

Che in data 2 agosto 2012 con atto a rogito n. 29605 del Segretario Generale di Roma Capitale, repertorio 55420 è stata stipulata la Convenzione tra Roma Capitale e la Ribes S.r.l. per l'attuazione dell'intervento di che trattasi;

Che in data 20 gennaio 2014, in relazione ad attività di indagini della Procura della Repubblica di Roma è stata consegnata, agli Ufficiali ed Agenti di Polizia Giudiziaria, tutta la documentazione, in originale relativa al Piano del Recupero di cui trattasi come da verbale di acquisizione – prot. n. QI 4879/2014 – agli atti del presente provvedimento;

Che in data 19 dicembre 2014 con nota prot. n. QI 197816 la Procura della Repubblica di Roma, ha trasmesso al Segretariato, Direzione Generale – Direzione Giunta e Assemblea Capitolina e U.O. Città Storica e Ambiti di Tutela e Riquilificazione del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, copia della relazione di consulenza tecnica d'Ufficio e contestualmente ha richiesto un riesame della proposta di intervento della deliberazione di Giunta Capitolina n. 40/2012 e dei relativi atti presupposti con riferimento alla vigente legislazione in materia urbanistica, edilizia e vincolistica;

Che in data 22 dicembre 2014 con nota prot. n. QI 199051, il Vice Segretario Generale ha chiesto di condurre un attento ed approfondito esame della suddetta consulenza tecnica, al fine di individuare le conseguenti iniziative da adottare, in merito, da parte dell'Amministrazione Capitolina;

Che, pertanto, ad esito dell'istruttoria svolta dagli Uffici in data 16 febbraio 2015 con determinazione dirigenziale n. 210 prot. n. QI 25515/2015 la U.O. Condoni ha disposto l'annullamento d'Ufficio in via di autotutela della concessione edilizia in sanatoria n. 345416 del 30 dicembre 2010 e la contestuale reiezione dell'istanza di sanatoria prot. n. 565728/2004, presentata dalla Soc. Il Noce a r.l., per l'avvenuta realizzazione di abusi edilizi sull'immobile insistente tra Via del Gambero n. 8 e Via del Corso n. 173 (Municipio I) consistenti nella realizzazione di un soppalco di superficie utile pari a mq. 262,60, con destinazione d'uso Ufficio – immobile distinto in al N.C.E.U. al foglio 478 particella n. 64 sub 502, in quanto “la domanda di condono è da ritenersi dolosamente infedele ai sensi dell'art. 40 ex legge n. 471/1985”;

Che con nota prot. n. QI 33955 del 2 marzo 2015, il Dipartimento Sviluppo Economico e Attività Produttive/Formazione Lavoro, ha rilevato che “in attuazione alle disposizioni contenute nella L.R. n. 33/1999, la presenza di più esercizi, anche se di ridotte dimensioni (ciascuno di entità inferiore a mq. 250) costituenti un “unicum” ovvero avendo accessi e percorsi comuni e proponendosi al cittadino-avventore come un'offerta commerciale unitaria deve essere considerato “centro commerciale” che, sotto il profilo dimensionale, deve essere computato come sommatoria della superficie destinata alla vendita di ciascuna “unità locale” componente il centro medesimo e che “ai sensi dell'art. 24 comma 2, una media struttura di vendita si configura centro commerciale qualora il numero degli esercizi di vendita al dettaglio siano almeno quattro e la superficie complessiva di vendita non risulti superiore a mq. 2500”;

Che con nota prot. n. QI 38641 del 9 marzo 2015, il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata della U.O.T. del Municipio Roma I Centro ha evidenziato che “la superficie soppalcata oggetto della concessione in sanatoria annullata con D.D. n. 210/2015 non è presente” e che “le opere strutturali eseguite nel piano interrato sono in difformità alla D.I.A. prot. n. CA/59447/2002”;

Che con nota prot. n. QI 46815 del 20 marzo 2015, la U.O. Città Storica e Ambiti di Tutela e Riquilificazione del Dipartimento P.A.U., in relazione a quanto emerso dai sopralluoghi ed ai riscontri di vari Uffici rispetto all'immobile in questione, ha chiesto al Municipio Roma I Centro U.O.T. Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata di emettere il relativo provvedimento di disciplina edilizia per le trasformazioni eseguite nel piano interrato prive di titolo;

Che con nota prot. n. QI 50515 del 26 marzo 2015, la U.O. Città Storica e Ambiti di Tutela e Riqualificazione del Dipartimento P.A.U., sulla base di quanto riscontrato con i vari Uffici, ha comunicato alla Società Ribes a r.l. l'avvio al procedimento di annullamento della deliberazione di Giunta Capitolina n. 40/2012;

Che in data 27 marzo 2015 con determinazione dirigenziale n. 970 prot. n. 49768/2015 il Dirigente del Municipio Roma I Centro l'Unità Organizzativa Tecnica Ufficio Disciplina Edilizia, viste le note succitate della U.O. Città Storica, vista la D.D. n. 210/2015 della U.O. Condoni, vista la nota del Municipio Roma I Centro prot. n. CA/36549/2015, ha disposto a carico della Ribes S.r.l. l'immediata sospensione di eventuali lavori in corso e ha diffidato l'esecuzione di qualsiasi altra opera successiva in Roma, Via del Gambero n. 8, Via del Corso n. 173;

Che, in relazione alla suddetta comunicazione di avvio al procedimento di annullamento, la Società Ribes S.r.l., con nota acquisita agli atti del protocollo della U.O. Città Storica con il n. QI 66879 del 23 aprile 2015, ha presentato una memoria, ai sensi dell'art. 10 bis della legge n. 241/1990 nella quale rileva che ... "la decisione di annullamento sia censurabile in quanto la stessa ha agito in assoluta buona fede, dovuta a un mero errore materiale .... la barra sulla casella della insussistenza del vincolo, errore riconoscibilissimo dall'Amministrazione nell'esaminare la domanda e recepirne la sua accogliibilità in particolare, la Società Ribes S.r.l. ha chiesto che venisse disattesa l'ipotesi di annullamento della deliberazione Giunta Capitolina n. 40/2012, dichiarando di non aver più interesse nella sanatoria n. 345416 di cui alla D.D. di annullamento n. 210/2015 e di essere determinata alla rinuncia definitiva alla propria istanza di condono n. 565728/2004 e che, conseguentemente, "Il solaio al piano ammezzato è da aversi rinunciato e non più riesumabile" nonché di impegnarsi, anche con atto d'obbligo, a richiedere la licenza commerciale per soli tre negozi, con una superficie di vendita complessiva di mq 250;

Che, attraverso posta ordinaria, in data 6 luglio 2015 con prot. n. QI 112178 e mediante posta certificata in data 7 luglio 2015 con prot. n. QI 113686, la Società Ribes S.r.l. ha inviato una nuova nota, anche se fuori termine, rilevando che ..... ai sensi dell'art. 21 noniens della legge 7 agosto 1990, n. 241... debbano sussistere ragioni di interesse pubblico, che deve intervenire entro un termine ragionevole che deve tenersi conto degli interessi dei destinatari; rileva anche che, l'annullamento non può essere adottato oltre tre anni dall'acquisizione dell'efficacia. Ha ribadito, inoltre, la rinuncia definitiva alla propria istanza di condono, la carenza di interesse pubblico all'annullamento, il criterio di termine ragionevole, essendo decorsi già tre anni da quando la deliberazione della Giunta Capitolina ha acquisito efficacia, proponendo pertanto la voci del procedimento di annullamento della deliberazione di Giunta Capitolina n. 40/2012, la adozione di una nuova deliberazione che modifichi in parte qua la deliberazione di Giunta Capitolina n. 40/2012 e la conseguente convenzione urbanistica del 2 agosto 2012;

Che, comunque, anche se fuori termine, la U.O. Città Storica ha dato riscontro alla nota di cui sopra con nota prot. n. QI 130604/2015, evidenziando che, essendo il Piano di Recupero denominato "Palazzo Raggi" sottoposto a indagine, tutt'ora in corso, della Procura della Repubblica, questa Amministrazione ha avviato un'istruttoria di verifica della procedura e dei relativi atti con riferimento alla vigente legislazione in materia urbanistica, edilizia e vincolistica. Pertanto, il termine ragionevole di tre anni non è applicabile al caso di specie, in quanto l'esercizio dell'autotutela è di carattere generale e risulta sempre applicabile; inoltre le ragioni poste a fondamento dell'interesse pubblico derivanti dall'esercizio dell'autotutela scaturiscono a seguito della stessa condotta esercitata dal privato che ha mosso l'autorità giudiziaria ad indagare su detto comportamento. Sono state, altresì, accertate con l'Ufficio Tecnico del Municipio I, con

la U.O. Condoni del Dipartimento PAU, con il Dipartimento Sviluppo Economico e Attività Produttive Formazione Lavoro, notevoli difformità rispetto al Piano di Recupero originario adottato con deliberazione di Giunta Capitolina n. 40/2012 e tutta la procedura si basa su presupposti e valutazioni erranee e pertanto “contra legem” che inducono questa Amministrazione ad emettere conseguentemente, atto di annullamento della deliberazione di adozione del Piano di Recupero in oggetto;

Che la richiesta di rettifica al Piano di Recupero presentata dalla Società Ribes S.r.l., di propria iniziativa, acquisita agli atti del protocollo della U.O. Città Storica al n. QI 132396 del 6 agosto 2015 con l'intento di rinunciare all'istanza di condono, di regolarizzare gli interventi eseguiti in difformità alla D.I.A. protocollo n. CA/59447/2002 e con l'“..... identificazione di negozi con indipendenti accessi diretti dalla strada, ....”;

non può essere accolta, in quanto si riferisce ad uno strumento urbanistico già approvato;

Che, peraltro, la rinuncia al condono edilizio protocollo n. 565728/2004, dopo l'annullamento d'Ufficio della relativa concessione edilizia in sanatoria, costituisce pacifica ammissione di responsabilità;

Che, infine, peraltro, le osservazioni presentate dagli interessati non superano le contestazioni mosse (illegittimità delle preesistenze a seguito dell'annullamento della concessione edilizia in sanatoria n. 345416 del 30 dicembre 2010 e della reiezione dell'istanza di condono edilizio prot. n. 565728/2004; illegittimità delle opere strutturali eseguite nel piano interrato in difformità alla D.I.A. prot. n. CA/59447/2002 e presenza di più esercizi, anche se di dimensioni ciascuno inferiore a mq. 250, costituenti un “unicum” ovvero aventi accessi e percorsi comuni, configuranti una media struttura di vendita non ammessa all'interno della Città Storica) e anzi confermano come il progetto approvato si fondi su presupposti di fatto o di diritto insussistenti o non corretti, comunque infondati così da rendere necessario l'annullamento in autotutela della deliberazione di Giunta Capitolina n. 40 dell'8 febbraio 2012 relativa a: “Individuazione ex art. 27, comma 3 della legge n. 457/1978 del complesso edilizio sito in Roma delimitato da Via del Corso, Via della Vite, Via del Gambero e Via delle Convertite con accessi contrapposti su Via del Corso n. 173 e Via del Gambero n. 8. Adozione del relativo Piano di Recupero del complesso edilizio. Approvazione dell'atto d'obbligo e relativo schema di convenzione”, così come già comunicato agli interessati con nota della U.O. Città Storica e Ambiti di Tutela e Riquilificazione del Dipartimento P.A.U prot. n. QI 105661 del 23 giugno 2015;

Successivamente al presente annullamento, sono comunque fatte salve le decisioni della parte privata di ripresentare la proposta di Piano di Recupero in conformità alle norme vigenti;

Che in data 21 dicembre 2015 il Dirigente del U.O. “Città storica e ambiti di tutela e riquilificazione” del Dipartimento “Programmazione ed Attuazione Urbanistica”, 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 del 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”;

Preso atto che, in data 21 dicembre 2015, il Direttore del “Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica”, ha attestato – ai sensi dell'art. 28, c. 1, lett. i) ed 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;

Che, in data 21 dicembre 2015 il Ragioniere Generale, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere con riserva di valutare gli effetti che conseguiranno all'approvazione del presente provvedimento, in considerazione degli effetti finanziari a suo tempo determinati dalla deliberazione n. 40 oggetto dell'annullamento.

Il Ragioniere Generale

F.to: S. Fermante";

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 Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con Decreto Legislativo del 18 agosto 2000 n. 267;

Visto il Decreto del Presidente della Repubblica in data 3 novembre 2015 con il quale il Dottor Francesco Paolo Tronca è stato nominato Commissario Straordinario per la provvisoria gestione di Roma Capitale, con correlato conferimento dei poteri spettanti all'Assemblea Capitolina, alla Giunta Capitolina ed al Sindaco;

Visto l'art. 30 della legge n. 457/1978;

Vista la legge n. 241/1990 e s.m.i.;

Visto il Decreto Legislativo del 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i.;

Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Visto il D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.;

Visto l'art. 14 della Legge Regione Lazio n. 15/2008;

Vista la deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 12 del 19 marzo 2013;

Viste le note sopraccitate ed allegate alla presente deliberazione;

Per i motivi espressi in premessa

#### IL COMMISSARIO STRAORDINARIO con i poteri della Giunta Capitolina

#### DELIBERA

- di annullare la deliberazione di Giunta Capitolina n. 40 dell'8 febbraio 2012 relativa a: "Individuazione ex art. 27, comma 3 della legge n. 457/1978 del complesso edilizio sito in Roma delimitato da Via del Corso, Via della Vite, Via del Gambero e Via delle Convertite con accessi contrapposti su Via del Corso n. 173 e Via del Gambero n. 8. Adozione del relativo Piano di Recupero del complesso edilizio. Approvazione dell'atto d'obbligo e relativo schema di convenzione"; devono quindi intendersi caducati tutti gli atti conseguenti e successivi, tra cui la deliberazione di Giunta Capitolina n. 195/2012;
- di dare mandato ai Dirigenti dei competenti Uffici del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di adottare tutti gli atti necessari conseguenti all'annullamento della deliberazione in oggetto.

*Infine il Commissario Straordinario, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.*

(O M I S S I S)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
Francesco Paolo Tronca

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
L. Maggio

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

La presente deliberazione è stata adottata in data **31 dicembre 2015**.

*Dal Campidoglio, li .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....