

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

(SEDUTA DEL 28 SETTEMBRE 2023)

L'anno duemilaventitrè, il giorno di giovedì ventotto del mese di settembre alle ore 17,40, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1	GUALTIERI ROBERTO.....	<i>Sindaco</i>	8	ONORATO ALESSANDRO	<i>Assessore</i>
2	SCOZZESE SILVIA	<i>Vice Sindaco</i>	9	PATANE' EUGENIO	<i>Assessore</i>
3	ALFONSI SABRINA	<i>Assessora</i>	10	PRATELLI CLAUDIA	<i>Assessora</i>
4	CATARCI ANDREA	<i>Assessore</i>	11	SEGNALINI ORNELLA	<i>Assessora</i>
5	FUNARI BARBARA	<i>Assessora</i>	12	VELOCCIA MAURIZIO	<i>Assessore</i>
6	GOTOR MIGUEL	<i>Assessore</i>	13	ZEVI ANDREA TOBIA	<i>Assessore</i>
7	LUCARELLI MONICA	<i>Assessora</i>			

Interviene in modalità telematica l'Assessora Segnalini che assume la presidenza dell'Assemblea.

Sono presenti gli Assessori Catarci, Funari, Pratelli e Veloccia.

Intervengono, altresì, in modalità telematica gli Assessori Alfonsi, Patanè e Zevi.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Pietro Paolo Mileti.
(*OMISSIS*)

Il Sindaco entra nell'Aula ed assume la presidenza dell'Assemblea.
(*OMISSIS*)

Deliberazione n. 342

Approvazione dell'Accordo per la definizione di obblighi e vincoli per l'attuazione urbanistica dell'Ambito dell'ex Fiera di Roma "ATO R ex Fiera", approvato con deliberazione n. 431 del 7 luglio 2020, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 88 del 13 luglio 2020.

Premesso che

Nel Piano Regolatore Generale previgente, approvato con DPR n. 1645 del 16 dicembre 1965 e s.m.i., l'area un tempo destinata alla fiera di Roma aveva la destinazione urbanistica: "Insediamenti direzionali - 12" (foglio 24 Nord);

con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 235 del 28 novembre 1996 venne adottata la Variante, proposta dal "Comitato di Quartiere per una città nuova", per il reperimento di aree da destinare a verde pubblico per i quartieri Ostiense ed Ardeatino, con la quale si proponeva di variare la vigente destinazione urbanistica da "Insediamenti direzionali - 12" e "Attrezzature di servizi pubblici di quartiere - M3" a in parte "Verde pubblico - N", in parte "Attrezzature di servizi privati - M2" e in parte "Conservazione dei volumi e delle superfici esistenti-B2" per alcune residue aree situate lungo i lati della via Cristoforo Colombo, che nella maggior parte erano libere e di proprietà pubblica. Successivamente detta variante urbanistica venne approvata dalla Regione Lazio con Deliberazioni della Giunta nn.861 e 862 del 22.03.2000;

un anno dopo, l'Amministrazione capitolina, tornò ad aggiornare il quadro delle previsioni urbanistiche di questo ambito con la Deliberazione del Commissario Straordinario n. 85 del 12.05.2001, con la quale venne adottata, ai sensi dell'art.15 delle NTA del Piano Regolatore Generale, il "Piano di utilizzazione delle aree verdi della via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane", piano definitivamente approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 142 del 26.07.2004. Tale Piano, in generale, da un lato poneva le basi per l'eliminazione e/o l'organizzazione degli elementi di degrado ambientale (cartellonistica, impianti di carburante, ecc), e dall'altro individuava una zonizzazione di funzioni coerenti con le vocazioni e con gli usi già consolidati, nonché una serie di interventi di rilievo urbano, tra cui la riqualificazione dell'area di Piazza dei Navigatori ed anche la risistemazione della Fiera di Roma (Ambito n. 2), da realizzarsi con specifico ed autonomo procedimento attuativo. Nello specifico per la risistemazione dell'ex Fiera di Roma, ai sensi dell'art. 7 delle NTA di detto Piano di Utilizzazione, si prevedevano interventi di pubblico interesse, da attuare attraverso la demolizione degli edifici siti lungo la via Cristoforo Colombo, e realizzati sulla fascia di proprietà pubblica, il riconoscimento dell'attuale cubatura esistente e la concentrazione all'interno dell'area conferita in proprietà a Fiera di Roma S.p.A. di tutta la cubatura afferente all'intero compendio immobiliare pari a complessivi mc 216.450;

il Comune di Roma, già a partire dal 1997, prese parte alla costituenda Società Fiera di Roma S.p.A. (oggi Investimenti S.p.A.), approvandone contestualmente lo schema di Statuto, e conferendo il compendio immobiliare dell'allora Fiera di Roma e dalla stessa utilizzato in virtù della pregressa concessione, ubicato in Via Cristoforo Colombo, con l'esclusione della fascia antistante alla suddetta via, di proprietà demaniale comunale, delle aree di sedime dei manufatti e dei manufatti stessi ivi insistenti;

nel 2005, il Consiglio di Amministrazione dell'allora Società Fiera di Roma S.p.A., contestualmente all'aumento di capitale sociale, approvarono il Piano finanziario a supporto della realizzazione della Nuova Fiera di Roma, e decisero di procedere, d'accordo con il Socio Comune di Roma, alla valorizzazione dell'area di proprietà della società sita sulla via Cristoforo Colombo, confermando, da parte dell'Amministrazione Capitolina, la volontà di valorizzare le potenzialità dell'area e procedere, con un nuovo impianto urbanistico e ad una riqualificazione generale della viabilità, del verde e dei servizi, risanando, in tal modo, una frattura aperta nel quartiere fin dagli anni '60. Già allora, quindi, si prevedeva il progetto di ristrutturazione del polo fieristico con annessa realizzazione del "Palazzo degli affari", da attuarsi nei limiti della cubatura edificata sull'intero quartiere fieristico. Dunque, il complesso della Nuova Fiera di Roma situato sull'asse Roma-Fiumicino, nato per rispondere alle esigenze di sviluppo dell'economia e delle imprese, soprattutto di quelle di Roma e del Lazio, e dotato delle più moderne tecnologie, sostituì definitivamente da gennaio 2007 le strutture espositive e fieristiche ubicate sulla Via Cristoforo Colombo, che furono dismesse dalle funzioni originariamente

assegnate e determinarono la necessità di riconversione del quartiere storico della Fiera. In considerazione della rilevanza urbanistica, sociale ed economica dell'intervento fu stabilito di operare congiuntamente tra Amministrazione Capitolina e Investimenti S.p.A. (già Ex Fiera di Roma S.p.A., affinché la progettazione urbanistica ed architettonica conseguisse livelli di qualità elevata;

nel Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.18 del 12 febbraio 2008, nell'elaborato prescrittivo Sistemi e Regole 1:10.000 - foglio 17, l'area d'intervento era interessata dalla componente "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" del Sistema Insediativo -Città della Trasformazione, già disciplinata dagli artt.56 e 62 delle NTA di detto PRG vigente, riguardando infatti, area interessate da Piani o Programmi urbanistici, variamente denominati, già approvati prima dell'approvazione del PRG, come ne caso del "Piano di utilizzazione delle aree verdi della via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane". Inoltre, poiché l'area era già localizzata in un contesto urbanizzato ormai consolidato e non presentava valori e caratteri di naturalità da preservare, valorizzare e/o ripristinare, non venne inclusa nelle componenti della Rete Ecologica del PRG vigente, al di là dell'individuazione dei filari arborei con essenze di pregio segnalati a margine della via Cristoforo Colombo;

nel 2020, per consentire l'attuazione della trasformazione urbanistica del compendio immobiliare dell'ex Fiera di Roma, come sopra descritta, al termine dell'iter normativo, già avviato dalla Giunta Capitolina fin dal 2014 (D.G.C. 66 del 03.07.2014) è stata approvata, ai sensi dell'art. 10 della L. 17 agosto 1942 n. 1150 dalla Giunta Regionale del Lazio, con Deliberazione del 7 luglio 2020 n. 431 (B.U.R.L. n. 88 del 13 luglio 2020), la variante urbanistica che prevedeva in particolare:

- Stralcio del comparto "Risistemazione della Fiera di Roma" (deliberazione del Consiglio Comunale n. 233/2005) e del relativo articolo 7 delle NTA dal "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane", definito dal vigente PRG quale Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita (APPD);
- perimetrazione del suddetto comparto quale "Ambito di Trasformazione Ordinaria prevalentemente residenziale (ATO R ex Fiera)" munito di apposita scheda tecnica, coerente con quanto previsto all'art. 58 delle NTA del PRG vigente, recante il dimensionamento della S.U.L. massima ammissibile, la ripartizione funzionale e quanto altro necessario per una compiuta progettazione del nuovo impianto urbano;
- integrazione dell'art. 58 delle NTA del PRG vigente, con l'aggiunta del comma 3 riportante: "Per l'ambito ATO R ex Fiera vige la scheda tecnica allegata alla deliberazione A.C. n. 10 del 9 agosto 2016 di approvazione da valere quale ratifica alla variante, al fine di assicurare adeguati livelli di qualità urbanistica, ambientale e architettonica, per la predisposizione del piano attuativo è obbligatoria l'elaborazione di un masterplan unitario, tramite procedura concorsuale, sulla base delle indicazioni dimensionali, funzionali e organizzative contenute nella scheda tecnica. A tale scopo è prescritto che venga sottoscritto un accordo per la definizione di obblighi e vincoli per l'attuazione urbanistica dell'Ambito dell'ex Fiera di Roma "ATO R ex Fiera", approvato. L'intervento è soggetto a contributo straordinario di cui all'art. 20 delle NTA del PRG";
- modifica dell'elaborato gestionale G1 "Carta per la Qualità" del PRG vigente, mediante stralcio del complesso dell'ex Fiera di Roma.

Tenuto conto degli accadimenti che hanno portato all'attuale società, Orchidea Srl, la proprietà del complesso immobiliare che di seguito sommariamente si riportano:

- con atto di compravendita Rep. N. 9562 – raccolta 7768 del 9 dicembre 2021, la Società Investimenti SpA ha ceduto alla Orchidea Srl, ReoCO (Real Estate Owned Company), costituita da Yanez SPV Srl , Società di cartolarizzazione dell'Istituto Bancario creditore di Investimenti SpA , Unicredit SpA , il complesso immobiliare denominato ex fiera; Tale cessione è stata attuata, come previsto in un Accordo di Riequilibrio, al fine di ottenere i proventi necessari per rimborsare un Debito di Investimenti SpA ed è stato attuato dopo aver dato avvio alla procedura

- di vendita dell'Immobile, mediante avviso pubblicato in data 3 giugno 2021, su quotidiani a diffusione nazionale ed internazionale, nonché sul proprio sito internet www.investmentispa.it;
- con comunicazione in data 4 agosto 2021, Investimenti ha comunicato a Yanez che le operazioni di vendita dell'Immobile dovevano "intendersi concluse con esito negativo, non potendo proseguire in difetto di operatori interessati anche solo ad espletare la seconda fase della due diligence". Veniva successivamente data attuazione a quanto concordato con l'Accordo di Riequilibrio, ossia che qualora in esito al completamento della procedura di dismissione dell'Immobile non fosse risultato possibile procedere alla aggiudicazione e, dunque, alla compravendita in favore di un terzo acquirente per assenza di offerte almeno pari al prezzo base di Euro 100.000.000 (centomilioni), Yanez avrebbe avuto l'obbligo, entro 90 (novanta) giorni dalla predetta comunicazione di Investimenti SpA, di acquistare tale bene, mediante assegnazione per il controvalore di Euro 100.000.000 (centomilioni) oltre imposte come per legge, ovvero di far acquisire tale bene da parte di società veicolo d'appoggio costituita ed operante ai sensi dell'art. 7.1 comma 4 della legge 130/99 a supporto della relativa operazione di cartolarizzazione per il controvalore di Euro 100.000.000 (centomilioni) oltre imposte come per legge, liberando in entrambi i casi sub Investimenti SpA.
 - Ex Fiera è per quanto sopra stata acquisita da Orchidea Srl, società veicolo d'appoggio costituita ed operante ai sensi dell'art. 7.1 comma 4 della legge 130/99 a supporto della sopra menzionata operazione di cartolarizzazione.

Ritenuto, per quanto sopra riportato, che per dar corso alla progettazione attuativa sia necessario procedere con l'elaborazione di un masterplan unitario da selezionare a seguito di una procedura concorsuale da espletare con la partecipazione di Roma Capitale;

considerato che la Orchidea Srl, attuale proprietaria del complesso immobiliare, ha interagito con il Dipartimento di Pianificazione e Attuazione Urbanistica per la redazione di un Accordo che definisce le modalità di espletamento di una procedura concorsuale finalizzata alla definizione di un masterplan unitario di elevata qualità urbanistica;

considerato altresì che il masterplan definito a seguito della procedura concorsuale dovrà essere tenuto in considerazione per la redazione della pianificazione attuativa dell'ATO "Ex Fiera", utilizzando le modalità di formazione e attuazione previste ai sensi dell'art. 13 delle NTA del PRG vigente, dove:

- la categoria di intervento, prevista è quella del Nuovo impianto urbanistico (NIU)¹ di cui all'art. 9, c. 8 delle NTA.
- L'"ATO R ex Fiera" è definito dal PRG vigente come Ambito a Trasformazione ordinaria (A.T.O.) a carattere prevalentemente residenziale, normato dagli artt. 57 e 58 delle NTA del PRG vigente e fa parte delle Componenti della Città della Trasformazione.
- Con riferimento alle zone territoriali omogenee di cui al D.M. n. 1444/1968, ai sensi dell'art. 107 delle NTA del PRG vigente, l'ambito in questione è classificati come zona territoriale omogenea C;

vista la nota inviata a mezzo pec in data 21 luglio 2023 prot. QI 130112 con cui Roma Capitale ha trasmesso alla proprietà i documenti relativi all'accordo di cui sopra, comunque frutto di interlocuzione e confronti avuti presso Il PAU;

considerato che la proprietà, con la nota prot. QI 133142 del 26 luglio 2023, ha ritenuto di condividere i contenuti degli elaborati trasmessi;

vista la nota del Municipio prot. QI 137369 del 01.08.2023 che si è espressa positivamente sui documenti elaborati per l'accordo fornendo indicazioni in merito alle funzioni da insediare nell'area oggetto d'intervento;

ritenuto che la competenza dell'approvazione dell'accordo oggetto della presente deliberazione, ai sensi dell'art.42 del TUEL, vada considerata tra le competenze residuali della Giunta Capitolina;

visti gli elaborati allegati alla presente deliberazione:

- Accordo per la definizione di obblighi e vincoli per l'attuazione urbanistica dell'Ambito dell'ex Fiera di Roma "ATO R ex Fiera", approvato con deliberazione n. 431 del 7 luglio 2020, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 88 del 13 luglio 2020;
- Allegato A – Documento d'indirizzo per la predisposizione del Masterplan;
- Allegato B – Bando del Concorso in Unico Grado;
- Allegato C – Disciplinare del Concorso in unico grado;

Preso atto:

che in data 19 settembre 2023 il Direttore della Direzione Trasformazione Urbana del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica 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 Direttore

F.to: P. Ferraro;

che in data 19 settembre 2023 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato - ai sensi dell'art. 30 comma primo lettere i) e j) del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei 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: G. Gianfrancesco;

che in data 26 settembre 2023 il Ragioniere Generale ha espresso parere favorevole che di seguito integralmente si riporta: Ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto (prot. QI/ 158577 del 19/09/2023 - RE/95484/2023)

Il Ragioniere Generale

F.to: M. Iacobucci;

che sulla proposta in esame è stata svolta, ad opera del Segretariato Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97 comma secondo del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss. mm. e ii.

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.;
- la Legge 241/1990;

tutto quanto sopra premesso, visto e considerato:

6
LA GIUNTA CAPITOLINA
DELIBERA

1. di approvare:
l' "Accordo" allegato per la definizione di obblighi e vincoli per l'attuazione urbanistica dell'Ambito dell'ex Fiera di Roma "ATO R ex Fiera", approvato con deliberazione n. 431 del 7 luglio 2020, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 88 del 13 luglio 2020", parte integrante del presente provvedimento;
2. di approvare i seguenti elaborati allegati al suddetto Accordo e parte integrante del presente provvedimento:
Allegato A – Documento d'indirizzo per la predisposizione del Masterplan
Allegato B – Bando del Concorso in Unico Grado
Allegato C – Disciplinare del Concorso in unico grado;
3. di conferire specifico mandato all'Assessore all'Urbanistica a sottoscrivere il predetto Accordo per conto dell'Amministrazione Capitolina.

L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, la suestesa proposta di deliberazione che risulta approvata 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
R. Gualtieri – O. Segnalini

IL SEGRETARIO GENERALE
P.P. Mileti

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 4 ottobre 2023 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 18 ottobre 2023.

Lì, 3 ottobre 2023

SEGRETARIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina

IL DIRETTORE
F.to: L. Massimiani