

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA

DIREZIONE TRASFORMAZIONE URBANA

U.O. Riqualificazione Urbana

Responsabile del Servizio Amministrativo Procedure Urbanistiche-Approvazione Strumenti Urbanistici-Programmi Complessi PRINT-Accordi di Programma.Coordinamento Amministrativo delle attività di attuazione dei P.R.i.U. ex L.179/92 e dei P.R.U. ex L.493/93 per la realizzazione degli interventi Pubblici da parte dell'A.C. e dei Privati.

SERVIZIO DI COORDINAMENTO AMMINISTRATIVO DELLA U.O. RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA

Determinazione Dirigenziale

NUMERO REPERTORIO QI/471/2017 del 14/04/2017

NUMERO PROTOCOLLO QI/68731/2017 del 14/04/2017

**Oggetto: Piano di Recupero di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 28 e 30 della legge n. 457/1978 e dell'art. 1 bis, comma 1, della Legge Regionale n. 36/1987, di un complesso immobiliare sito in Roma in Via Boncompagni".
Autorizzazione alla stipula della convenzione urbanistica.**

IL DIRETTORE

ANNAMARIA GRAZIANO

Responsabile procedimento: Dott.ssa Annamaria Graziano

Determinazione Dirigenziale firmata digitalmente da:

ANNAMARIA GRAZIANO

(D.lgs 267/2000) Visto di regolarità contabile e attestazione di copertura finanziaria.

VINCENZO TOMA

PREMESSO CHE

la Torre SGR spa, in qualità di Società di Gestione del Risparmio e per conto del Fondo UIU, è soggetto pieno ed esclusivo proprietario di un complesso immobiliare situato in Roma, tra Via Boncompagni, Via Puglie, Via Sicilia e Via Romagna;

ai sensi dell'art. 28 e dell'art. 30 della legge 5 agosto 1978 n. 457, in data 31 marzo 2011, prot. Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica/Direzione Attuazione Strumenti Urbanistici n. 25543, la suddetta società ha presentato un Piano di Recupero del complesso immobiliare sopra menzionato, mediante intervento di categoria RE2 esteso a tre unità edilizie;

nell'ambito del processo partecipativo ai sensi della deliberazione Consiglio Comunale n. 57 del 2 marzo 2006, è stata individuata, quale opera pubblica necessaria per il fabbisogno del quadrante territoriale e dell'intero quartiere, una struttura di servizi socio-assistenziali dedicata ai giovani diversamente abili;

il Piano di Recupero in parola è stato adottato con deliberazione della Giunta Capitolina n. 131 dell'8/04/2013 e successivamente approvato con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 55 del 16 settembre 2014 e prevede una edificabilità di S.U.L. privata pari a mq 22.000, con le seguenti destinazioni d'uso consentite: abitative, fino ad un massimo dell'85%, commerciali, limitatamente a piccole strutture di vendita e servizi, con esclusione dei servizi a CU/a;

la deliberazione di approvazione quantificava provvisoriamente gli oneri di urbanizzazione dovuti dalla "Torre S.G.R. S.p.A.", in veste di soggetto proponente dell'intervento privato, nel modo seguente:

- oneri urbanizzazione primaria:	€ 1.399.424,00
- oneri urbanizzazione secondaria:	€ 1.042.530,00
- costo di costruzione:	€ 1.732.120,00
- contributo straordinario:	€ 3.550.190,00

altresì, la deliberazione di approvazione confermava l'autorizzazione alla monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, da corrispondere a Roma Capitale per un importo stimato provvisoriamente in euro 672.992,00;

pertanto, l'importo complessivo degli oneri urbanistici generati dall'intervento privato veniva stimato provvisoriamente in euro 7.724.264,00, salvo successivo conguaglio da effettuarsi al momento del rilascio dei titoli abilitativi;

con la sopra indicata deliberazione dell'Assemblea Capitolina, la struttura di servizi socio-assistenziali dedicata ai giovani diversamente abili, già prevista in sede di adozione del Piano di Recupero nella forma alternativa di costruzione pubblica o privata, avrebbe dovuto essere realizzata secondo la prima opzione e mediante la cessione gratuita da parte del soggetto attuatore e a favore dell'Amministrazione Capitolina - quale quota dello standard dovuto per i servizi pubblici - di un'unità immobiliare pari a 275 mq. (duecentosettantacinque metri quadrati), oltre che degli spazi necessari ad una dotazione di parcheggi pertinenziali, pari a 110 mq (centodieci metri quadrati), e di parcheggi pubblici, pari a 165 mq (centosessantacinque metri quadrati), reperiti nei piani interrati dell'edificio per un valore ammontante ad Euro 390.500,00 (trecentonovantamilaquattrocento e centesimi zero), a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria e fermo restando che l'importo definitivo avrebbe dovuto essere determinato in sede di stipulazione della convenzione (che viene autorizzata con il presente provvedimento) ed in base al progetto definitivo dei lavori;

nel frattempo con deliberazione dell'Assemblea Capitolina del 23 giugno 2015 n. 32, è stato approvato il Nuovo Schema Generale di Convenzione Urbanistica da valersi relativamente agli interventi di trasformazione urbanistica soggetti a piano attuativo di iniziativa privata, comunque denominati dalla vigente legislazione nazionale e regionale e

quindi applicabile anche per il presente Piano di Recupero di iniziativa privata;

nelle more è anche entrato in vigore il Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 sinteticamente denominabile come “Nuovo Codice in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture” che ha fortemente innovato anche il tema delle c.d. “opere a scomputo” originariamente previste nel presente Piano di Recupero;

tra le innovazioni più rilevanti è stato normativamente previsto l’obbligo, ai sensi dell’art. 38 del “nuovo” Codice dei contratti pubblici, anche in rapporto ai contratti di cui all’art. 1, comma 2, lett. e) dello stesso d.lgs. 50/16, concernenti l’esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo (cfr. art. 36, commi 3 e 4 del medesimo decreto Legislativo), da parte dei soggetti privati, di una preventiva qualificazione quale “stazione appaltante” e quindi ottenere l’abilitazione alla celebrazione in via diretta di gare per l’affidamento di beni, servizi e lavori; tale sistema di preventiva qualificazione delle stazioni appaltanti è affidato all’A.N.A.C., al pari del sistema di qualificazione degli operatori economici, mediante l’istituzione di un nuovo elenco cui saranno iscritte le centrali di committenza e gli altri i soggetti qualificati;

in alternativa ed anche in attesa di una concreta attuazione di tale sistema di preventiva qualificazione presso l’A.N.A.C., l’art. 216, comma 10 del citato Decreto Legislativo 50/2016, recante disposizioni transitorie e di coordinamento del “nuovo” Codice ha sancito come i requisiti di qualificazione delle Stazioni Appaltanti possano ritenersi soddisfatti mediante l’iscrizione all’anagrafe di cui all’art. 33-ter del decreto-legge 18 ottobre 2012, n. 179 convertito, con modificazioni dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221 e cioè mediante l’iscrizione all’AUSA (Anagrafe Unica delle Stazioni Appaltanti) presso l’A.N.A.C., che gestisce il relativo servizio ed al quale può accedere il soggetto nominato dalla Stazione Appaltante, chiamata ad applicare il Codice nei propri affidamenti in appalto quale responsabile per l’Anagrafe Unica (RASA);

la “TORRE S.G.R. S.p.a” quale società di gestione del risparmio, è strutturalmente concepita come intermediario finanziario autorizzato a esercitare il servizio di gestione collettiva del risparmio ed in particolare vede la propria attività istituzionale e statutaria diretta ad istituire e gestire fondi comuni aperti e fondi pensione, svolgere le attività “connesse e strumentali” non oltre quelle stabilite dalla Banca d’Italia e prestare il servizio di consulenza in materia di investimenti; inoltre può svolgere attività di gestione patrimoniale su base individuale, amministrando il patrimonio affidato loro dai singoli risparmiatori e risulta pertanto palese e pacifico come le attività autorizzate non contemplino in alcun modo la realizzazione diretta di lavori ed opere pubbliche e tantomeno la realizzazione delle stesse mediante l’assunzione della veste di stazione appaltante ora normata anche mediante le suddette prequalificazioni/iscrizioni presso l’A.N.A.C.;

d’altra parte l’art. 16 comma 2 Decreto Del Presidente Della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” nello stabilire che “*La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all’atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell’interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell’articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune*” sancisce espressamente come sia facoltà del titolare dell’intervento edilizio ricorrere o meno all’istituto dello scomputo quale obbligazione sostitutiva alla corresponsione degli oneri come originariamente calcolati in forma monetaria;

alla luce della impossibilità giuridica di ricorrere oggi a tale istituto la “TORRE S.G.R. S.p.A.” a mezzo del proprio legale rappresentante ha presentato istanza presso i competenti uffici dell’Amministrazione Capitolina (prot. Dipartimento P.A.U. n. 32777 del 23 febbraio 2017) al fine di rappresentare la peculiare situazione giuridica venutasi a creare e a presentare parallela e contestuale istanza affinché la convenzione relativa al Piano di Recupero in questione venga sottoscritta senza più prevedere alcun affidamento di opere a scomputo come invece originariamente previsto e conseguentemente soddisfacendo in forma monetaria tutte le obbligazioni scaturenti dal Piano di Recupero medesimo;

occorre, quindi, prendere atto della sopravvenuta sostanziale impossibilità giuridica e materiale per la “TORRE S.G.R. S.p.A.” di assumere la veste di stazione appaltante ai fini della realizzazione a scomputo della struttura socio assistenziale in parola, e occorre determinarsi in modo definitivo, ai fini della sottoscrizione della convenzione urbanistica, in ordine al soddisfacimento in forma monetaria da parte della società medesima di tutte le obbligazioni scaturenti dal Piano di Recupero;

già nella deliberazione di adozione, venivano individuate, nell'ambito del quadrante urbano interessato dal Piano di Recupero, alcune opere pubbliche, da finanziare con gli oneri maturati con l'intervento, demandando tuttavia la loro definitiva individuazione in sede di approvazione del Piano Investimenti di Roma Capitale;

CONSIDERATO CHE

con riferimento alla ristrutturazione edilizia per la realizzazione del Centro servizi socio-assistenziali per giovani diversamente abili, o altre categorie protette, la "TORRE S.G.R. S.p.A.", con atto d'obbligo a rogito Giuditta Lombardo dell'11 febbraio 2014, repertorio 250, raccolta 155, si è comunque impegnata a cedere gratuitamente le unità catastali sulle quali verrà realizzata l'opera pubblica e ha altresì ceduto gratuitamente all'Amministrazione il progetto definitivo dell'opera medesima, approvato con DD n. QI 1125 del 5 ottobre 2016;

più in particolare, essendosi verificato come l'opera pubblica in questione, ritenuta necessaria per il quadrante di riferimento e per l'intero quartiere, non sarà rappresentata da unità immobiliare separata ed autonoma ma costituirà solamente porzione di un corpo di fabbricato unitario, il meccanismo attuativo idoneo al trasferimento dei beni in favore di Roma Capitale, anche al fine di far realizzare alla stessa Amministrazione l'opera medesima, è quello della cessione di beni futuri, ai sensi dell'art.1472 del Codice Civile;

come previsto con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 55/2014 di approvazione del Piano di recupero, la suddetta cessione - da considerarsi quale quota dello standard dovuto per i servizi pubblici - in particolare avrà ad oggetto un'unità immobiliare pari a mq. 275 (duecentosettantacinque metri quadrati) a destinazione pubblica, oltre che degli spazi necessari ad una dotazione di parcheggi pertinenziali, pari a mq. 110 (centodieci metri quadrati), e di parcheggi pubblici, pari a mq. 165 (centosessantacinque metri quadrati), reperiti nei piani interrati dell'edificio;

successivamente il perfezionamento dell'evento della venuta ad esistenza del bene, anche ai fini della relativa pubblicità immobiliare, verrà fatto constare mediante ulteriore apposito atto notarile avente natura ricognitiva - dichiarativa, da sottoscrivere tra le parti interessate;

considerato inoltre che,

relativamente alla progettazione esecutiva dell'opera pubblica di cui sopra e in riferimento alla nuova procedura di affidamento dell'opera pubblica in appalto introdotta con il D. Lgs 50/2016 art .59 comma 1, la stessa "TORRE S.G.R. S.p.A." con l'istanza di cui sopra prot. Dipartimento P.A.U. n. 32777 del 23 febbraio 2017, si è impegnata entro 90 (novanta) giorni dalla sottoscrizione dell'allegato schema convenzione alla presentazione a titolo gratuito all'Amministrazione Capitolina del progetto esecutivo dell'opera di urbanizzazione secondaria;

a tal fine successivamente alla stipula, si provvederà a trasmettere al competente Dipartimento SIMU il progetto definitivo della ristrutturazione per la realizzazione del Centro servizi socio-assistenziali per giovani diversamente abili approvato con DD n. QI 1125/2016, e per il preventivo inserimento della medesima nel P.I.;

successivamente alla stipula, si provvederà a trasmettere al competente Dipartimento SIMU il progetto definitivo della ristrutturazione per la realizzazione del Centro servizi socio-assistenziali per giovani diversamente abili approvato con DD n. QI 1125/2016, e per il preventivo inserimento della medesima nel P.I.. Non appena la "TORRE S.G.R. S.p.A." trasmetterà il progetto esecutivo di cui al comma precedente, anche questo verrà trasferito al Dipartimento SIMU per l'avvio della relativa procedura di appalto finalizzata alla realizzazione da parte di Roma Capitale dell'opera pubblica medesima, ferma restando la necessità di coordinare l'attuazione delle opere private e dell'opera pubblica, soprattutto in modo tale da consentire la consegna anticipata della realizzanda porzione dell'opera pubblica ai fini del completamento della stessa;

si è proceduto ad un aggiornamento degli importi degli oneri urbanistici dovuti dalla società "TORRE S.G.R. S.p.A.", tenendo conto della variazioni OMI nel frattempo registrate ma fermo restando i parametri di calcolo di cui alla deliberazione di A.C. n. 1/2017, basati su una SUL complessiva di 22.000 mq e una ripartizione delle destinazioni d'uso in 85% abitative e 15% commerciali e servizi, il cui calcolo è stato verificato dagli uffici come attestato con nota

prot. n. QI 34966 del 27 febbraio 2017):

- a) Oneri di Urbanizzazione primaria, pari ad € 844.116,00;
- b) Oneri di Urbanizzazione secondaria, pari ad € 1.267.486,00;
- c) Contributo sul costo di costruzione, pari ad € 1.721.195,00;
- d) Oneri di monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, pari ad € 515.907,54;
- e) Contributo straordinario di urbanizzazione, pari a € 2.919.522,50 determinato “*applicando il metodo analitico del valore della trasformazione, così come stabilito nella DAC 128/2014 “Approvazione del Regolamento concernente la determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all’art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente e dell’art. 14, comma 16, lett.f) della legge 30 luglio 2010 n. 122”*”;

gli oneri relativi al contributo straordinario e alla monetizzazione saranno versati dalla “TORRE S.G.R. S.p.A.” al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica;

che l’importo definitivo degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione sarà determinato e interamente versato all’atto della formazione e del rilascio del titolo abilitativo edilizio; in quella sede, qualora il progetto edilizio presentato utilizzi dei parametri che se pur compatibili con la deliberazione dell’Assemblea Capitolina n. 55/2014 (SUL complessiva; Volume; mix funzionale con destinazioni Abitative inferiori all’85% della SUL complessiva) purtuttavia siano tali da determinare un diverso importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione, sarà necessaria la sottoscrizione di apposita Convenzione Urbanistica integrativa;

per la stipula della Convenzione urbanistica è stato indicato il Notaio Anna Loria con studio in Viale Parioli n. 124, 00197 – Roma (RM) e che le spese dell’atto e quelle ad esso conseguenti, anche di natura fiscale, sono a carico della “TORRE S.G.R. S.p.A.”;

Visto il D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.;

Vista la legge 5 agosto 1978 n. 457;

Visto il D. Lgs. 18 agosto 2000 e n. 267;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;

Vista la Legge Regionale n. 36/1987 e s.m.i.;

Viste le NTA del vigente PRG;

Vista la legge 7 agosto 1990 n.241;

Visto l’art. 34 dello Statuto del Comune di Roma;

DETERMINA

per le motivazioni indicate in premessa di:

A. definire in forma di versamento monetario anche l'originaria obbligazione relativa alla realizzazione della struttura di servizi socio-assistenziali dedicata ai giovani diversamente abili (per un ammontare di Euro 390.500,00 a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria), in capo alla "TORRE S.G.R. S.p.A.", quale soggetto proponente del Piano di Recupero, ex art. 28 e art. 30 della legge n. 457/1978, di cui alla deliberazione di A. C. n. 55/2014;

B. aggiornare gli importi degli oneri urbanistici dovuti dalla "TORRE S.G.R. S.p.A." per la realizzazione del Piano di Recupero approvato con deliberazione di A.C. n. 55/2014, tenendo conto delle sopravvenute variazioni OMI nonché dei nuovi parametri di calcolo di cui alla deliberazione di A.C. n. 1/2017, secondo il prospetto seguente:

- Oneri di Urbanizzazione primaria, pari ad € 844.116,00;
- Oneri di Urbanizzazione secondaria, pari ad € 1.267.486,00;
- Contributo sul costo di costruzione, pari ad € 1.721.195,00;
- Oneri di monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, pari ad € 515.907,54;
- Contributo straordinario di urbanizzazione, pari a € 2.919.522,50 determinato "applicando il metodo analitico del valore della trasformazione, così come stabilito nella DAC 128/2014 "Approvazione del Regolamento concernente la determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente e dell'art. 14, comma 16, lett.f) della legge 30 luglio 2010 n. 122";

C. autorizzare la stipula della convenzione urbanistica fra l'Amministrazione Capitolina e la "TORRE S.G.R. S.p.A." per la realizzazione del Piano di Recupero approvato con deliberazione di A.C. n. 55/2014, secondo lo schema allegato e predisposto in base allo schema generale di convenzione oggi vigente per Roma Capitale ex deliberazione della A.C. n. 32 del 23 giugno 2015 ed opportunamente adattato alle evoluzioni normative evidenziate in premessa ed alle peculiarità della fattispecie concreta. In particolare detta convenzione conterrà in favore di Roma Capitale, al fine di far realizzare alla stessa Amministrazione l'opera pubblica suddetta ritenuta necessaria per il quadrante di riferimento e per l'intero quartiere, anche un peculiare negozio di cessione di beni futuri, ai sensi dell'art. 1472 del Codice Civile. Detta cessione - da considerarsi quale quota dello standard dovuto per i servizi pubblici - in particolare avrà ad oggetto un'unità immobiliare pari a mq. 275 (duecentosettantacinque metri quadrati) a destinazione pubblica, oltre che degli spazi necessari ad una dotazione di parcheggi pertinenziali, pari a 110 mq (centodieci metri quadrati), e di parcheggi pubblici, pari a 165 mq (centosessantacinque metri quadrati), reperiti nei piani interrati dell'edificio. Il perfezionamento dell'evento della venuta ad esistenza del bene, anche ai fini della relativa pubblicità immobiliare, verrà fatto constare mediante apposito atto notarile avente natura ricognitiva - dichiarativa, da sottoscrivere successivamente tra le parti interessate;

D. successivamente alla stipula, si provvederà a trasmettere al competente Dipartimento SIMU il progetto definitivo della ristrutturazione per la realizzazione del Centro servizi socio-assistenziali per giovani diversamente abili approvato con DD n. QI 1125/2016, e per il preventivo inserimento della medesima nel P.I.. Non appena la "TORRE S.G.R. S.p.A." trasmetterà il progetto esecutivo di cui al comma precedente, anche questo verrà trasferito al Dipartimento SIMU per l'avvio della relativa procedura di appalto finalizzata alla realizzazione da parte di Roma Capitale dell'opera pubblica medesima, ferma restando la necessità di coordinare l'attuazione delle opere private e dell'opera pubblica, soprattutto in modo tale da consentire la consegna anticipata della realizzanda porzione dell'opera pubblica ai fini del completamento della stessa;

Prima della stipula della convenzione, la "TORRE S.G.R. S.p.A." dovrà provvedere al versamento delle seguenti somme che saranno accertate come segue:

- euro 515.907,54 a titolo di oneri di monetizzazione degli standard non reperiti, da introitare sulla risorsa E4.05.7500.0M17 del centro di costo 6GT (act. n.);
- euro 2.919.522,50 a titolo di contributo straordinario di urbanizzazione da introitare sulla risorsa E4.05.7500.0U17 del centro di costo 6GT (act. n.);
- euro 1.032,91 per diritti di segreteria ai sensi dell'art. 10, comma 10 punto e) e comma 11 della legge n. 68/93 recepita con deliberazione del Commissario Straordinario n. 84/93 da introitare sulla risorsa E3.01.8000.0DSA centro di costo 8GT (act. n.);

L'importo definitivo degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione sarà determinato e interamente versato all'atto della formazione e del rilascio del titolo abilitativo edilizio; in quella sede, qualora il progetto edilizio presentato utilizzi dei parametri che se pur compatibili con la deliberazione dell'Assemblea Capitolina

n. 55/2014 (SUL complessiva; Volume; mix funzionale con destinazioni Abitative inferiori all'85% della SUL complessiva), purtuttavia qualora siano tali da determinare un diverso importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione, sarà necessaria la sottoscrizione di apposita Convenzione Urbanistica integrativa.

UTENTI DIVERSI C.F. 01057861005 P.Iva 01057861005 cod. Soggetto 0000002655

Tipo	Anno	Pos. Fin.	CDR	Risorsa	Ogg. Fin.	Descrizione doc. contabile	Importo	Numero Doc
Nuovo Accertamento	2017	E40501010010M17	6GT	E405004307		ONERI DI MONETIZZAZIONE	515.907,54 €	6170002834
Nuovo Accertamento	2017	E40501010010U17	6GT	E405004308		CONTRIBUTO STRAORDINARIO	2.919.522,50 €	6170002835
Nuovo Accertamento	2017	E30102010320DSA	8GT			DIRITTI DI SEGRETERIA	1.032,91 €	6170002836

Spazio Riservato alla Ragioneria Generale:

CRPWEB N. 201700001962

IL DIRETTORE
ANNAMARIA GRAZIANO

Elenco Allegati

DESCRIZIONE
QI20170034966_Boncompagni.pdf
QI_1125_2016.pdf
QI_32777_del_23.02.2017.pdf
convenzione_boncompagni_rev__13.4.2017.docx