

✠ S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA COMUNALE

(SEDUTA DEL 28 NOVEMBRE 2003)

L'anno duemilatre, il giorno di venerdì ventotto del mese di novembre, alle ore 9,10, nella Sala riunioni del Segretario Generale, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Comunale di Roma, così composta:

1 VELTRONI WALTER	<i>Sindaco</i>	10 GRAMAGLIA MARIELLA	<i>Assessore</i>
2 GARAVAGLIA MARIAPIA	<i>Vice Sindaco</i>	11 MILANO RAFFAELA	“
3 BORGNA GIOVANNI	<i>Assessore</i>	12 MINELLI CLAUDIO.....	“
4 CAUSI MARCO	“	13 MORASSUT ROBERTO	“
5 CIOFFARELLI FRANCESCO.....	“	14 NIERI LUIGI.....	“
6 COSCIA MARIA.....	“	15 PANTANO PAMELA	“
7 D'ALESSANDRO GIANCARLO	“	16 VALENTINI DANIELA	“
8 ESPOSITO DARIO.....	“	17 DI CARLO MARIO.....	“
9 FERRARO LILIANA	“		

Sono presenti gli Assessori Borgna, Causi, Cioffarelli, D'Alessandro, Esposito, Ferraro, Gramaglia, Milano e Minelli.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Vincenzo Gagliani Caputo.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 770

Approvazione Progetti Preliminari del mercato di Testaccio e contestuale nomina della costituenda ATI composta da GEIM S.p.A. e COGEIM S.p.A. quale Promotore ai sensi dell'art. 37 bis della legge n. 109/94 e s.m.i.

Premesso che nel programma triennale delle OO.PP. – anno 2002 è stata prevista la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità con oneri a parziale o totale carico degli operatori privati ai sensi dell'art. 37 bis della legge n. 109/94 e s.m.i. (Project Financing);

Che tra gli interventi inseriti nel citato Programma è stata inclusa la realizzazione di alcuni mercati già previsti nel Piano di Assetto dei Mercati del Comune di Roma, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 162 del 28 settembre 2000;

Che mediante apposito Avviso Pubblico, esibito in atti, nel fornire la massima divulgazione degli intendimenti dell'Amministrazione Comunale, si è provveduto ad individuare i mercati da realizzare secondo la procedura di project financing e, più specificatamente quelli ricadenti su aree con destinazione urbanistica compatibile M/3 e/o

su aree di proprietà pubblica già inseriti nella sopra richiamata deliberazione n. 162/2000, di seguito elencati:

- Ponte di Nona;
- Morena;
- Navigatori – Tor Marancia II;
- Torrevecchia;
- VI Miglio;
- S. Silverio – Aurelio;
- Meda;
- Grano – Meli – Locorotondo;
- Castelverde;
- Valle Fiorita – Capanna Murata;
- S. Maura Giardinetti;
- Decima Incis;
- Trigatoria;
- Dragona;
- Bravetta;
- Labaro;
- Cerquetta;
- Castel di Leva – Vallerano;
- Testaccio;
- Val Melaina;
- Ina-Casa – Casal Bruciato;

Che nello stesso avviso, in considerazione delle diverse condizioni di mercato è stato precisato che sarebbero state preferite singole proposte comprensive di più mercati;

Che entro il termine del 30 giugno sono pervenute proposte, alcune tra loro concorrenziali, relative ai mercati di:

- Decima Incis;
- Testaccio/Castel Verde;
- Testaccio/Val Melaina;
- Aurelio;
- Val Melaina;
- Castel di Leva;
- Piazza dei Navigatori – Tor Marancia II;

Che, in conformità alla legge n. 109/94 e s.m.i. e in esecuzione a quanto comunicato dall'On.le Assessore preposto alle Politiche del Commercio e dell'Artigianato – Sportello Unico dell'Impresa con la nota prot. n. 3002 del 30 luglio 2002, con la Determinazione Dirigenziale del Dipartimento VIII n. 860 dell'1 agosto 2002 è stato approvato un nuovo Avviso Pubblico per la riapertura dei termini di presentazione al 15 ottobre 2002, per quei mercati per i quali non erano state presentate proposte entro il termine del 30 giugno;

Che con Determinazione Dirigenziale del Dipartimento VIII – IV Unità Organizzativa n. 1080 del 10 ottobre 2002 è stata approvata la rettifica dell'Avviso Pubblico sopra citata, di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 860/2002, procedendo allo stralcio dell'attuazione mediante procedura di Project Financing degli interventi relativi ai mercati "Morena" in quanto la relativa realizzazione si è resa impossibile a causa di problematiche connesse a vincoli insistenti sull'area e del mercato "Meda" in quanto la relativa realizzazione sarà eseguita nell'ambito del programma S.D.O., curato dal competente Ufficio dell'Amministrazione Comunale;

Che, pertanto, entro il nuovo termine di proroga del 15 ottobre sono pervenute proposte, tra loro concorrenziali, relativamente ai seguenti mercati:

- Bravetta;
- Torrevecchia;
- Ina-Casa;
- Grano – Meli – Locorotondo;
- Labaro;
- Trigoria;
- Dragona;
- Trigoria/Dragona/Bravetta/Torrevecchia/Cerquetta;
- Ponte di Nona/Ina-Casa/ VI Miglio/Labaro/Giardinetti;

Che con nota n. QN 58155 del 5 novembre 2002 il Direttore della VII U.O. ha richiesto al soggetto proponente di stralciare dal complesso delle proposte quella relativa al mercato “Santa Maura – Giardinetti”, in quanto, su espressa richiesta del Municipio Roma 8, la realizzazione del mercato verrà eseguita con una procedura diversa da quella della Finanza di Progetto;

Che con la Determinazione Dirigenziale della VII Unità Organizzativa del Dipartimento XII n. 126 del 23 settembre 2002 sono stati individuati i funzionari componenti un Gruppo di Lavoro da affiancare all’Ufficio del Dipartimento XII preposto alla valutazione delle opere in Project Financing;

Che con la Determinazione Dirigenziale della VII Unità Organizzativa del Dipartimento XII n. 167 del 22 ottobre 2002, è stato esteso al Gruppo di Lavoro di cui sopra l’incarico anche per le proposte di cui al II Avviso Pubblico, con scadenza 15 ottobre 2002;

Che in sede di esame di tutte le proposte progettuali presentate, si è reso necessario richiedere modifiche ed integrazioni alle stesse perché carenti o insufficienti;

Che, nel corso dell’istruttoria delle proposte, alcuni proponenti hanno comunicato formalmente la volontà di rinunciare alla realizzazione di alcune proposte, di cui alle seguenti note del protocollo del Dipartimento XII:

- prot. n. 23544 del 2 maggio 2003;
- prot. n. QN 23604 del 2 maggio 2003;
- prot. n. 23032 del 29 aprile 2003;
- prot. n. 24364 del 7 maggio 2003;

Che pertanto, a seguito delle rettifiche sopra richiamate e in conseguenza delle rinunce unilaterali dei privati operatori i mercati per i quali sono state presentate le proposte risultano le seguenti:

Castelverde, Val Melaina, Decima Incis, Capanna Murata, Aurelio, Navigatori con soggetto proponente l’ATI formata da CCC-DICOS-IMPROGEST;

Castel di Leva, Grano-Meli-Locorotondo, Bravetta, Ina-Casa con soggetto proponente Gherardi Ing. Giancarlo S.r.l. – TI.BA;

VI Miglio/Labaro/Ponte di Nona e Torrevecchia/Cerquetta/Dragona con soggetto proponente l’ATI formata da Costruttori Romani Riuniti – Alfa- Cittadini;

Trigoria con soggetto proponente F.lli Panci;

Testaccio con soggetto proponente GEIM/COGEIM;

Che sulla base delle risultanze della Commissione di valutazione si può procedere, alla approvazione dei progetti preliminari con contestuale nomina del soggetto promotore;

Che in particolare per quanto riguarda il mercato di Testaccio dal punto di vista della fattibilità economica si evince un sostanziale equilibrio tra la realizzazione dell’opera pubblica ed il “Prezzo” richiesto all’A.C., ai sensi dell’art. 19 della legge n. 109/94 e

s.m.i., che sarà riconosciuto sottoforma di concessione di uno specifico diritto di superficie di durata di trenta anni;

Che il Piano Economico Finanziario asseverato, evidenzia un tasso di rendimento post-imposte di 8,96%;

Che il soggetto proponente è in possesso dei requisiti necessari per essere formalmente dichiarato "Promotore";

Che ai sensi dell'art. 37 bis della legge n. 109/94 e s.m.i. la proposta è comprensiva degli elementi richiamati nel citato articolo;

Che ai sensi della Determinazione dell'Autorità di Vigilanza sui Lavori Pubblici n. 8 del 17 febbraio 2000, i termini di cui all'art. 37 ter e 37 quater della L. 109/94 e s.m.i. sono da intendersi sollecitatori e non perentori;

Che dal punto di vista urbanistico l'intervento ricade in zona E3 del P.R.G. vigente ed è interessato dal P.d.Z. n. 78 "Testaccio" approvato con deliberazione G.R. n. 2249/83 ed ancora valido nei limiti della L.U. con destinazione a servizi pubblici;

Che comunque la cubatura dei servizi pubblici in progetto eccede quella prevista nel P.d.Z. n. 78 e pertanto si rende necessario, in sede di progetto definitivo, procedere alla deliberazione di Consiglio Comunale con la quale si approvi la deroga al P.R.G. vigente per l'eccesso di cubatura previsto;

Che a tal fine, e con successivo atto, verrà sottoposto al Consiglio Comunale la relativa delibera di approvazione della deroga;

Che il soggetto proponente ha sottoscritto specifico atto d'obbligo nel quale si impegna a mantenere la destinazione d'uso delle superfici oggetto di diritto di superficie per attività compatibili con servizi pubblici secondo la definizione contenuta nelle N.T.A. al P.R.G. sottozona M3;

Che l'area è nella piena disponibilità della A.C.;

Che inoltre, il soggetto proponente ha sottoscritto specifico atto d'obbligo di procedere all'inizio dei lavori solo dopo che l'A.C. avrà ottenuto tutte le autorizzazioni necessarie;

Che per la valutazione del valore del diritto di superficie che a titolo di "Prezzo" l'Amministrazione concederà al soggetto privato è stato richiesto alla Società Risorse per Roma una specifica perizia da cui si evince che il valore unitario del diritto di superficie indicato dal proponente risulta congruo;

Che a seguito della formale individuazione del soggetto "Promotore" resta inteso che qualsiasi onere necessario per l'acquisizione di qualsiasi parere e/o nulla osta è, e rimane a carico, del soggetto privato;

Che la Società ha sottoscritto specifico atto d'obbligo con il quale si impegna, tra l'altro, ad apportare tutte le modifiche che si rendessero necessarie durante il successivo iter procedurale, ivi compreso il recepimento delle osservazioni scaturite in sede di approvazione dei progetti;

Che in data 29 novembre 2002, la Società GEIM S.p.A. in rappresentanza della costituenda ATI composta da GEIM S.p.A. e COGEIM S.p.A. ha presentato i nuovi elaborati tecnici, economici, amministrativi richiesti con nota n. 57182 del 30 ottobre 2002, esibita in atti (all. 1);

Visto l'atto d'obbligo del soggetto proponente (all. 2), esibito in atti;

Viste le risultanze della Commissione di Valutazione, la cui scheda analitica è esibita in atti (all. 3);

Viste le risultanze della Conferenza dei Servizi "Interna" svoltasi in data 19 novembre 2003 durante la quale sono stati acquisiti i pareri, esibiti in atti (all. 4), che costituiranno prescrizioni al progetto definitivo che verrà approvato con successivo atto;

Vista la legge n. 109/94 e s.m.i.;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000;

Vista la Relazione Tecnica esibita in atti;

Visti il progetto preliminare, lo schema di convenzione e il piano economico/finanziario;

Vista la Relazione della Società Risorse per Roma sulla verifica di congruità relativa al valore unitario attribuito al diritto di superficie;

Considerato che in data 10 ottobre 2003 il Direttore della VII U.O. del Dipartimento XII ha espresso il seguente parere: “Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: C. Lucidi”;

LA GIUNTA COMUNALE

DELIBERA

1. che le premesse costituiscono parte integrante della presente deliberazione;
2. di approvare, alle condizioni riportate in premessa, il progetto preliminare e i relativi elaborati tecnici, il piano finanziario e lo schema di convenzione relativamente all'opera in oggetto;
3. di nominare, quale “Promotore”, la costituenda ATI composta da GEIM S.p.A. e COGEIM S.p.A.;
4. di concedere al soggetto aggiudicatario (concessionario), con successivo e separato atto, aree in diritto di superficie per un massimo di 30 (trenta) anni, a titolo di “Prezzo” (ex art. 19 comma 2 legge n. 109/94 e s.m.i.) necessario per rientrare dai costi d'investimento e per garantire l'equilibrio economico finanziario derivante dalla gestione trentennale delle opere pubbliche (mercato e parcheggi);
5. di dare mandato agli uffici di provvedere al successivo iter tecnico amministrativo (Conferenza dei Servizi ed espletamento gara);
6. di sottoporre con successivo atto al Consiglio Comunale, l'approvazione del progetto definitivo, in deroga alle norme del P.R.G. vigente per l'eccesso di cubatura prevista.

Il valore relativo alle opere pubbliche è di Euro 9.457.000,00. La controprestazione a favore del concessionario consisterà nel gestire le opere pubbliche realizzate, assistite da un “Prezzo” ex art. 19 L. 109/94 e s.m.i., che attualizzato a 30 anni è pari a Euro 3.276.000,00 e che verrà riconosciuto dall'Amministrazione Comunale mediante concessione di diritto di superficie su aree di pari valore.

L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, il suesteso 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
F. Cioffarelli

IL SEGRETARIO GENERALE
V. Gagliani Caputo

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

La presente deliberazione è stata adottata dalla Giunta Comunale nella seduta del
28 novembre 2003.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....