



COMUNE DI FIUMICINO

Città Metropolitana di Roma Capitale

GIUNTA COMUNALE DELIBERAZIONE COPIA

n. 86 del 03-08-2017

OGGETTO: PROROGA, PER UN PERIODO DI CINQUE ANNI, DELLA CONVENZIONE URBANISTICA STIPULATA IN DATA 16.06.2005 REP. N. 80393, RACC. 20917 TRA IL COMUNE DI FIUMICINO E LA SOCIETÀ SVILUPPO ED INTERVENTI IMMOBILIARI S.R.L. SUBENTRATA ALLA SOCIETÀ CENTRO RESIDENZIALE LA SORGENTE S.R.L. - ACQUISIZIONE DELLE AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

L'anno **duemiladiciassette** il giorno **tre** del mese di **Agosto** a partire dalle ore **09:45** nella Sala Giunta, convocata dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale in Seduta ordinaria ed in sessione segreta di prima convocazione.

All'appello risultano:

| N | Cognome e Nome | Carica | Presenze |
|---|--------------------------|-------------|----------|
| 1 | MONTINO ESTERINO | Sindaco | Presente |
| 2 | ANSELMI ANNA MARIA | Vicesindaco | Presente |
| 3 | CALICCHIO PAOLO | Assessore | Presente |
| 4 | CAROCIA ANGELO | Assessore | Assente |
| 5 | CINI ROBERTO | Assessore | Presente |
| 6 | DI GENESIO PAGLIUCA EZIO | Assessore | Presente |
| 7 | GALLUZZO ARCANGELA | Assessore | Presente |

PRESENTI: 6 - ASSENTI: 1

Partecipa il Vice Segretario Comunale DOTT. ROBERTO RIZZI che provvede alla redazione del presente verbale;

Il Sindaco ESTERINO MONTINO, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

PREMESSO CHE:

- in data 16.07.2004 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma dal Presidente della Regione Lazio e dal Sindaco del Comune di Fiumicino ai sensi dell'art. 34 del D Lgs 267/2000 relativo all'approvazione del Programma Integrato di Intervento in variante al PRG vigente per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale "La Sorgente" in località Muracciole – Aranova;
- il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 70 del 02.08.2004 ha ratificato l'Accordo di Programma sottoscritto;
- in seguito al rinvenimento di reperti archeologici all'interno del comprensorio sono state approvate con deliberazione consiliare n. 17 del 31.03.2005 le modifiche al Programma Integrato, consistenti nella ricollocazione e nella ridistribuzione degli edifici previsti al fine di ottemperare alle prescrizioni della Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale;
- in data 16.06.2005 a rogito Notaio Riccardo De Corato con rep. n. 80393, racc. 20917 è stata stipulata la convenzione urbanistica tra l'Amministrazione Comunale di Fiumicino ed i proprietari delle aree ricadenti all'interno del perimetro del Piano;
- ai sensi e per gli effetti della convenzione sottoscritta i proprietari si sono assunti l'impegno ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione ricadenti all'interno del Programma integrato "La Sorgente";
- con Determinazione Dirigenziale n. 196 del 22.12.2005 è stato approvato, a condizioni, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, limitatamente ai tratti della viabilità pubblica denominati Asse 1 ed Asse 2 completi delle reti di sottoservizi;
- con Permesso di Costruire n. 11/2005 è stata autorizzata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione come rappresentate nel progetto approvato;
- in data 28.12.2005 è stato comunicato l'inizio dei lavori;

PREMESSO INOLTRE CHE

- il P.R.G. del Comune di Fiumicino, approvato con D.G.R. n. 162/ 2006 ha recepito il Programma Integrato, denominato "La Sorgente" assegnando all'area la destinazione urbanistica C3a intervento 1a;
- dal 2007 la società Sviluppo e interventi immobiliari S.r.l. è subentrata quale soggetto attuatore, giusto atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Ungari Transatti rep. 40545/2007, relativo alle aree ricomprese all'interno del programma integrato, assumendo tutti gli obblighi previsti dalla convenzione stipulata originariamente con la società "Centro Residenziale la Sorgente s.r.l." ;
- a causa di ulteriori ritrovamenti archeologici e della nuova delimitazione dell'area boscata a seguito dell'adozione del PTPR da parte della Regione Lazio, si è reso necessario apportare una nuova modifica al programma integrato finalizzata alla riconfigurazione della zonizzazione, comportando di conseguenza la sospensione dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione, di fatto sospendendo l'attuazione del PdC 11/2005;
- in data 16.06.2009 e 14.07.2009 si è tenuta la Conferenza di Servizi finalizzata all'approvazione della modifica al Programma Integrato di intervento, riaprendo la fase di ri-progettazione;
- con Determinazione Dirigenziale n. 77 del 19.08.2009 è stata conclusa favorevolmente la Conferenza di Servizi, con l'approvazione delle modifiche al Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. 22/97, dando atto delle indicazioni/prescrizioni fornite dagli Enti/Amministrazioni interessati dal procedimento;
- solo in seguito alla approvazione di tale modifica al Programma Integrato, è stata autorizzata, con Permesso di Costruire 80/2009 (variante, voltura e rinnovo del PdC 11/2005 relativo agli assi 1 e 2), la ripresa dei lavori di urbanizzazione primaria;
- soltanto alla fine del 2009 la Società Sviluppo e Interventi Immobiliari S.r.l ha potuto affidare l'appalto per la realizzazione per il completamento degli assi 1 e 2 delle opere di urbanizzazione primaria;
- infine con il Permesso di Costruire n. 124 /2011, sono state autorizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria del comprensorio di cui al progetto esecutivo prot. n. 65177/2010 e prot. n. 88052/2010 presentato dalla società Sviluppo ed Interventi Immobiliari s.r.l., fatta eccezione per puntuali interventi autorizzati solo successivamente al recepimento di ulteriori prescrizioni della competente Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale;

CONSIDERATO CHE:

- in accordo con l'Amministrazione Comunale è stato stabilito di realizzare in tempi brevi tutte le opere di urbanizzazione primaria al fine di dotare l'intero intervento di una completa funzionalità indipendentemente dalla realizzazione dei singoli comparti privati;

- le parti hanno, nel tempo, concordato inoltre, la cessione immediata di alcune aree nelle quali sono state realizzate dall'Amministrazione la scuola media e il campo sportivo, e dalle cooperative alcuni interventi di edilizia Residenziale pubblica ad oggi tutte completate e funzionanti;
- per i lavori di urbanizzazione primaria è stata rilasciata dalla commissione di collaudo l'attestazione di corretta funzionalità delle opere con verbale del 27/03/2012 con la quale è stata aperta a pubblico transito la viabilità realizzata;
- i lavori di urbanizzazione primaria sono stati completati, vedi verbale di fine lavori prot. 62374 del 08.07.2016
- le opere infrastrutturali ed i servizi a rete sono funzionanti, e già in parziale disponibilità del comune di Fiumicino, in particolare:
 - rete stradale aperta a pubblico transito dal 2012 ;
 - illuminazione pubblica è attualmente attiva dal 2011;
 - la rete fognante, nera e meteorica, è funzionante e allacciata alla rete comunale, e sono stati allacciati tutti gli edifici già realizzati (Z1A, Z1B, scuola media comunale e palazzine ERP), nonché predisposte le attese per gli allacci degli edifici ancora da realizzare;
 - la rete idrico-potabile è stata realizzata secondo la convenzione per l'Alta sorveglianza sottoscritta con ACEA ATO2 SPA, che la gestisce per la manutenzione delle reti. Le utenze idriche sono già in carico ad ACEA;
- può pertanto essere considerato svolto il periodo biennale di manutenzione a carico del convenzionato previsto dalla convenzione agli artt. 8-9-10;
- sono state realizzate anche le opere infrastrutturali non a scomputo (rete gas, rete telefonica, rete elettrica) già in gestione ai rispettivi enti;
- è stato realizzato un pozzo ai fini dell'innaffiamento (autorizzato dalla Provincia di Roma con DD 7649 del 11/11/2010) a servizio delle aree destinate a parco pubblico;
- le opere in alveo per lo scarico della rete meteorica nel Fosso Tre Denari sono state autorizzate dalla provincia di Roma con DD n. 6096 del 31/08/2010;
- i lavori delle suddette opere sono stati dichiarati ultimati come risulta dai certificati di ultimazione emessi dal Direttore dei Lavori ed acquisiti in atti prot. 62374 del 08/07/2016;
- è stato trasmesso in data 27/12/2016 prot. 118961 l'atto di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri concessori nell'ambito della convenzione urbanistica del programma integrato La Sorgente località Muracciole – Aranova;
- con determinazione dirigenziale n 16 del 24/01/2017 racc. gen. 103 del 30/01/2017 sono stati approvati gli atti di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri concessori ed è stato autorizzato lo svincolo delle polizze a garanzia per un importo di € 3.500.000,00 relativo alle opere eseguite e collaudate, trattenendo la cifra di € 3.000.000,00 fino alla presentazione delle 4 polizze suddivise in base alle singole opere da realizzare;
- a seguito della presentazione, da parte della Società Sviluppo ed Interventi Immobiliari s.r.l. dell'istanza (prot. 69264/2016) di "ripartizione degli impegni residui relativi alle opere di urbanizzazione secondaria sui comparti privati e conseguente aggiornamento correlazioni e tempi di esecuzione" è stata ridefinita l'attribuzione degli oneri residui relativi alle opere di urbanizzazione secondaria ancora da realizzare secondo la tabella di seguito riportata :

| Tabella attribuzione oneri residui e stima attualizzata | | | | |
|--|---------------------------|----------------|---|---------------------------------|
| <i>Lotto Fondiario</i> | <i>Destinazione d'uso</i> | <i>SLP(mq)</i> | <i>OUS residuo</i> | <i>Valore Attualizzato-2016</i> |
| R1 | Residenziale | 14.567 | Lotto R4 (cessione di immobile o porzione di Slp pari a mq 937.50 da destinare alle Giovani Coppie) | € 1.400.000,00 |
| R2 | Residenziale | 4.079 | Sistemazioni a verde Lotto V1 | € 150.000,00 |
| R3 | Residenziale | 11.242 | Realizzazione Scuola materna 3 sezioni | € 1.300.000,00 |
| Z1c | Commerciale | 4.015 | Sistemazioni a verde Lotti V4 e V6 | € 150.000,00 |
| Totale | | 33.903 | | € 3.000.000,00 |

- la somma a garanzia di € 3.000.000,00 così ripartita garantirà l'esecuzione di ogni singola opera di urbanizzazione secondaria ancora da realizzare coprendo per intero l'importo stimato ed aggiornato ai valori riconducibili all'attualità, ed in particolare consentirà anche di garantire la realizzazione dell'immobile o della porzione di immobile di Slp pari a mq 937.50 da destinare alle giovani coppie, previsto all'art. 15 della convenzione e per il quale originariamente non era stata prevista alcuna garanzia;
- tale redistribuzione degli impegni residui relativi alle opere di urbanizzazione secondaria comporterà senza dubbio un notevole vantaggio per l'amministrazione;

Rilevato che

- l'art. 26 della convenzione ha previsto un termine di 10 anni per l'esecuzione della stessa, salvo che le parti, in qualunque momento prima della scadenza, non si accordino di prorogarla, con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo;
- ai sensi dell'art. 30 comma 3 bis legge 9 agosto 2013 n. 98 (conversione in Legge del c.d. Decreto del fare) i termini di validità delle convenzioni urbanistiche sono stati prorogati di ulteriori tre anni e che pertanto la convenzione di che trattasi, sottoscritta nel 2005, resta a tutti gli effetti valida fino alla data del 2018;
- la Società Sviluppo ed Interventi Immobiliari s.r.l. rappresenta il veicolo per lo sviluppo dell'intervento per conto della Sansedoni Spa di Siena;
- la Società Sansedoni Spa di Siena a seguito di un'importante operazione di ristrutturazione causata in gran parte dalla ingente crisi del settore immobiliare ha messo in liquidazione la società Sviluppo ed interventi immobiliari con nomina del Dott. Leonardo Pagni quale Liquidatore;
- tale situazione comporta, per la Soc. convenzionata, la necessità di individuare idonei soggetti imprenditoriali che acquistino i lotti fondiari e che portino a termine l'intero programma;
- al fine di consentire i tempi tecnici di commercializzazione e subentro nella proprietà di tutti i lotti fondiari residui la società Sviluppo ed interventi immobiliari ha presentato nuova istanza di proroga della convenzione in oggetto per un periodo di ulteriori 10 anni;

Tenuto conto che

- la Legge Regionale n.10 del 10 Novembre 2014 ha modificato la Legge Regionale 36/87;
- in particolare il comma 1 dell'Art. 1bis della L.R. 36/87 prevede per i piani attuativi e i programmi urbanistici comunque denominati (tra cui i Programmi Integrati) conformi allo strumento urbanistico generale, che con la deliberazione di approvazione dello strumento urbanistico attuativo la Giunta Comunale:
 - autorizza l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree che dovranno essere cedute a titolo di standard urbanistico;
 - determina i corrispettivi dovuti;
 - individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed approva i relativi progetti;
 - stabilisce l'utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari;
 - autorizza la stipula della convenzione;
- con tale modifica legislativa la Giunta Comunale risulta essere l'organo competente all'autorizzazione alla stipula delle convenzioni urbanistiche;
- la Regione Lazio con parere reso al Comune di Tarquinia prot. 662184-15 del 18 gennaio 2015 ha ulteriormente precisato la competenza della Giunta Comunale in materia;

Dato atto che

- come sopra evidenziato, durante l'attuazione sia delle opere private sia delle opere pubbliche, i lavori hanno subito ingenti ritardi causati dai numerosi ritrovamenti archeologici e dalla nuova perimetrazione delle aree boscate che hanno comportato la necessità di predisporre modifiche progettuali e varianti in corso d'opera;
- tali ritardi non sono quindi imputabili alla volontà del soggetto attuatore;
- la Società Sviluppo e Interventi Immobiliari S.r.l. ha chiesto, oltre la proroga della scadenza della convenzione

anche la cessione delle opere pubbliche realizzate e collaudate nonché la cessione delle aree destinate a verde pubblico;

- l'accoglimento della richiesta avanzata dalla Società Sviluppo e Interventi Immobiliari S.r.l. consente di garantire il completamento delle previsioni urbanistiche contenute nell'accordo di Programma sottoscritto in data 16/07/2004 tra il Presidente della Regione Lazio e il Sindaco del Comune di Fiumicino, nonché quelle contenute nel PRG approvato con DGR 162/2006;

- l'interesse pubblico primario è indirizzato al completamento delle previsioni dell'accordo di programma a suo tempo approvato, seppur con le modifiche e gli aggiornamenti resisi necessari e/o opportuni;

- non si rilevano quindi motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di proroga, presentata entro i termini di validità, fermo restando che l'amministrazione ritiene congruo concedere una proroga di cinque anni, considerando il fatto che la società proponente si è già avvalsa della proroga di anni 3 ai sensi dell'art. 30 comma 3 bis legge 9 agosto 2013 n. 98;

Dato atto che è stata effettuata la verifica di mancanza di conflitto di interesse da parte del Dirigente competente e del responsabile del procedimento ai sensi del paragrafo 6.3, Parte II, del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione adottato con delibera di Giunta Comunale n. 8 del 31/01/2017;

Visti :

- Il D.lgs 267/2000 (TUEL)
- l'Accordo di Programma sottoscritto nel 2004;
- la DCC n. 70 /2004 di ratifica dell'Accordo di Programma;
- la Convenzione Urbanistica Rep. 80393 raccolta 20197 sottoscritta il 16 giugno 2005;
- l'atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Ungari Transatti rep. 40545/2007 tra la Soc. Centro Residenziale la Sorgente s.r.l. e la Società Sviluppo ed Interventi immobiliari s.r.l.
- il verbale di conclusione della Conferenza dei servizi approvato con D.D. 77/2009;
- il certificato di collaudo ;
- la DD di presa d'atto degli atti di collaudo e lo svincolo della polizza fideiussoria;
- l'istanza della Società Sviluppo ed Interventi immobiliari s.r.l prot. 69264/2016.
- la Legge Regionale 36/87 e ss.mm.ii.
- il parere Regione Lazio - Direzione dle Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti - Area Urbanistica e Copianificazione comunale provincia di Roma e Viterbo prot. 662184-15;

DELIBERA

Per i motivi di cui in narrativa, che si intendono integralmente recepiti e ribaditi:

1. di ritenere opportuno accogliere la richiesta di proroga avanzata dalla Società Sviluppo ed interventi Immobiliari Srl in liquidazione, presentata entro i termini di validità della convenzione, non rilevando motivi ostativi all'accoglimento, in quanto l'interesse pubblico primario è indirizzato al completamento delle previsioni dell'accordo di programma a suo tempo approvato seppur con le modifiche e gli aggiornamenti resisi necessari e/o opportuni;
2. di autorizzare, quindi la proroga della convenzione urbanistica, ritenendo congruo un periodo di cinque anni, considerando il fatto che la società proponente si è già avvalsa della proroga di anni 3 ai sensi dell'art. 30 comma 3 bis legge 9 agosto 2013 n. 98;
3. di ritenere vantaggiose per l'Amministrazione le nuove garanzie presentate dalla Società Sviluppo e Interventi Immobiliari S.r.l visto che, la somma di € 3.000.000,00 copre oltre che la realizzazione della scuola materna per un importo superiore a quello originario, anche la realizzazione dell'edificio da destinare alle giovani coppie;
4. di dare mandato all'Area Strategia del Territorio, Ufficio Demanio e Patrimonio, di procedere all'acquisizione al patrimonio comunale delle aree a destinazione pubblica e delle opere di urbanizzazioni primaria completate e collaudate e già utilizzate dall'amministrazione sin dal 2012, ritenendo pertanto già svolto il periodo di manutenzione biennale a carico del proponente previsto in convenzione agli artt. 8-9-10.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Dirigente dell'AREA STRATEGIA DEL TERRITORIO, quale responsabile del servizio interessato, ai sensi degli artt. 49 e 147 bis – comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267, esprime parere Favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Addì, 17-07-2017

AREA STRATEGIA DEL TERRITORIO
Il Dirigente
ING. MASSIMO GUIDI

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il Dirigente dell' AREA BILANCIO E PROGRAMMAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA, quale responsabile del servizio finanziario, ai sensi degli artt. 49 e 147 bis – comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267, valutati anche i riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, esprime parere di regolarità contabile Favorevole

Addì, 02-08-2017

AREA BILANCIO E PROGRAMMAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA
Il Dirigente
SARA ZACCARIA

Letta, approvata e sottoscritta

Il Sindaco
F.TO ESTERINO MONTINO

Il Vice Segretario Comunale
F.TO DOTT. ROBERTO RIZZI

Il Dirigente del Settore ed il Responsabile dell'Ufficio competente, per quanto di rispettiva competenza, sono incaricati della sollecita attuazione del presente provvedimento ed, in particolare, di tutti gli atti procedurali conseguenti, idonei a consolidarne gli effetti.

Il Vice Segretario Comunale
DOTT. ROBERTO RIZZI

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER GLI USI CONSENTITI DALLA LEGGE

Il Vice Segretario Comunale
DOTT. ROBERTO RIZZI

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005