



## BOZZA DI STAMPA

Protocollo RC n. 5547/11

Anno 2011  
Ordine del giorno n. 21

47<sup>a</sup> Proposta (Dec. G.C. del 20 aprile 2011 n. 38)

### **Protocollo d'Intesa tra l'Agenzia del Demanio e Roma Capitale: attuazione, attraverso scambio di immobili, delle fasi I e II.**

Premesso che l'Agenzia del Demanio ed il Comune di Roma, ora Roma Capitale, al fine di regolarizzare e valorizzare i rispettivi patrimoni hanno promosso, in coerenza con gli indirizzi economico/sociali e di sviluppo territoriale, un'iniziativa sinergica volta ad individuare immobili da inserire in un'operazione di permuta;

Che, per il conseguimento dell'obiettivo sono stati formalizzati, nel Protocollo d'Intesa approvato con provvedimento della Giunta Comunale n. 100/2009 e sottoscritto dagli interessati in data 29 aprile 2009, il percorso operativo, i reciproci impegni nonché individuato un primo indicativo portafoglio di compendi immobiliari;

Che, in linea a quanto previsto nell'accordo, è stato istituito il tavolo tecnico operativo a cui è demandata l'attuazione dell'intesa, composto da funzionari di entrambi gli enti coinvolti nominati con Ordinanze Sindacali nn. 116 dell'8 giugno 2009 e 175 del 9 ottobre 2009;

Che, più specificatamente, le competenze del tavolo tecnico previste nell'art. 5 del protocollo menzionato e puntualizzate nell'Ordinanza Sindacale sopra citata n. 116 dell'8 giugno 2009 sono: 1) individuare e selezionare beni da inserire nel quadro complessivo dell'operazione di permuta, fermo restando l'equilibrio economico finanziario dell'operazione; 2) condividere i criteri di stima del valore e convenire sulla valutazione degli immobili oggetto di permuta; 3) vigilare sul rispetto degli impegni assunti e sullo stato di attuazione della permuta; 4) esaminare e collaborare alla risoluzione di eventuali problematiche o criticità che dovessero manifestarsi nella fase operativa di attuazione degli impegni assunti;

Che i valori economici dell'operazione immobiliare, convenuti dal tavolo tecnico, dovranno, nel rispetto di quanto disposto nell'art. 6 del protocollo, essere convalidati dalla Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative, operante ai sensi dall'art. 1, comma 479, della legge 25 dicembre 2005 n. 266 (Legge Finanziaria 2006);

Che, stante la complessità del programma, l'attuazione avverrà gradualmente e, nella scelta dei beni, gli enti saranno guidati dalla preminenza dell'esigenza pubblica e dalla necessità, comunque, di garantire l'equilibrio dei valori in conformità al dettato di cui all'art. 7 del protocollo più volte citato;

Che gli Organi istituzionali di ciascun ente, conformandosi ai criteri sopra esposti, hanno, quindi, selezionato un insieme di beni a cui dare la precedenza, con la priorità anche di diminuire le locazioni passive per contenere la spesa pubblica;

Che in tale prospettiva, per la parte d'interesse comunale, sono stati analizzati i seguenti immobili di proprietà dell'Agenzia del Demanio:

1. l'ex Manifattura Tabacchi – ubicata in Circonvallazione Ostiense, 191 e Piazza Giovanni da Verrazzano, funzionale all'ente locale per realizzare il progetto "Campidoglio Due, la città della Politica e dell'Amministrazione locale" approvato con provvedimento consiliare n. 106/2004;
2. l'immobile di Via Napoleone III, 8 (denominato ex ENIMS), necessario a consolidare e garantire la permanenza, nel quadrante territoriale Termini/Esquilino, di sedi da utilizzare per attività di pubblico rilievo;
3. le aree Lungomare A. Vespucci e Lungomare Duilio (Ostia), destinate in parte a sedi stradali ed in parte ad aree "dune" concesse in locazione a privati con contratti in essere;
4. le aree dell'ex Aerodromo e le aree del Parco LIPU, site in prossimità della foce del Tevere, con destinazione Parco Naturalistico; dal trasferimento rimangono escluse, al momento, le aree destinate alla cantieristica navale;
5. porzioni delle aree stradali di Via Teulada e Via Cesena destinate a parcheggio interrato, i cui interventi sono già stati approvati dall'Amministrazione Capitolina;

Che l'Agenzia del Demanio, per quanto concerne la scelta di acquisire immobili di proprietà di Roma Capitale, si è ispirata ai medesimi principi generali sopra esposti, dando priorità ai compendi condotti in locazione e precisamente:

- a) la Caserma VV.F. sita in Via Marmorata 7 / Via Galvani, 15, con annessi alloggi di servizio;
- b) la Caserma C.C. e terreno edificabile in Via degli Armenti, 90;
- c) la Caserma VV.F. sita in Via Tuscolana, 126;
- d) la Caserma VV.F. sita in Via Caposile, 9;

Che il suddetto tavolo tecnico ha convenuto di procedere alla stima dei beni individuando caso per caso il valore più probabile di mercato, secondo le modalità tipiche dell'estimo e tenendo presente l'attuale destinazione d'uso;

Che il competente Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha rilasciato la certificazione concernente la destinazione urbanistica delle aree interessate dalla permuta (denominate "Lungomare Duilio", "Lungomare di Ostia", "Ex Aerodromo di Ostia", "Piazzale Clodio – Via Teulada", "Via degli Armenti"), con nota prot. n. 2023 del 2 febbraio 2011 allegata in atti, riguardanti gli ambiti urbanistici di seguito elencati:

- "Ambiti di valorizzazione di tipo D (D1 Ostia Lido)" – Città Storica – Sistema insediativo, disciplinata dagli artt. 23, 24, 43 delle NTA del PRG vigente;
- "Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa" – "T1" – Città Consolidata – Sistema insediativo, disciplinata dagli artt. 44, 45, 46 delle NTA del PRG vigente;
- "Tessuti prevalentemente residenziali – Programmi integrati" – Città da ristrutturare – Sistema insediativo, disciplinata dagli artt. 51, 52, 53 delle NTA del PRG vigente;
- "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale – Programmi integrati prevalentemente per attività" – Città da Ristrutturare – Sistema insediativo e Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture, disciplinata dagli artt. 51, 52, 53, 85, 22 delle NTA del PRG vigente;
- "Ambiti e pianificazione particolareggiata definita – Accpr Porto di Ostia" – Città della Trasformazione – Sistema insediativo, disciplinata dagli artt. 56, 62 delle NTA del PRG vigente;

- “Verde Pubblico e servizi pubblici di livello locale” – Servizi – Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture, disciplinata dagli artt. 82, 83, 85 delle NTA del PRG vigente;
- “Strade” – Infrastrutture per la mobilità – Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture, disciplinata dagli artt. 89, 90, 91, 92, 93, 97, 99 delle NTA del PRG vigente;

Che gli esiti dell’attività svolta dal Tavolo Tecnico Operativo ex art. 5 del Protocollo d’Intesa, debitamente verbalizzata negli atti del 21 gennaio 2010 e del 29 luglio 2010 depositati presso l’Ufficio, attribuiscono ai manufatti i seguenti valori:

- A immobili da acquisire alla proprietà capitolina

I) l’ex Manifattura Tabacchi sita in Circonvallazione Ostiense, 191 e Piazza Giovanni da Verrazzano	Euro	34.745.000,00
II) il fabbricato sito in Via Napoleone ili, 8 (ex ENIMS)	Euro	11.800.000,00
III) le aree Lungomare A. Vespucci e Lungomare Duilio – Ostia	Euro	5.997.000,00
IV) le aree dell’ex Aerodromo e le aree del Parco LIPU in uso all’ATI	Euro	2.675.000,00
V) l’area stradale di Via Teulada	Euro	380.000,00
VI) l’area stradale di Via Cesena	Euro	2.400.000,00

per un totale complessivo di Euro 57.997.000,00;

- B immobili da acquisire alla proprietà dell’Agenzia del Demanio

I) la Caserma sita in Via Marmorata, 7 / Via Galvani, 15 con annessi alloggi di servizio	Euro	16.170.000,00
II) la Caserma C.C. e terreno edificabile siti in Via degli Armenti, 90	Euro	2.330.000,00
III) la Caserma VV.F. sita in Via Tuscolana, 126	Euro	2.088.000,00
IV) la Caserma VV.F. sita in Via Caposile, 9	Euro	4.630.000,00

per un totale complessivo di Euro 25.218.000,00;

Che per quanto concerne l’ex Manifattura Tabacchi, destinata ad accogliere i nuovi Uffici di Roma Capitale, il suo acquisto era già previsto nell’articolata operazione di valorizzazione di immobili statali, consentita dalla legge n. 410/2001 e convenuta in data 28 novembre 2002 tra l’Ente Locale ed il Ministero dell’Economia e delle Finanze, tramite l’Agenzia del Demanio, i cui termini e formalità sono stati poi definiti e formalizzati nell’Accordo di Programma del 5 settembre 2006, sottoscritto tra l’Amministrazione Comunale, la Regione Lazio e l’Agenzia del Demanio;

Che l’accordo medesimo prevedeva, altresì, che, per il corrispettivo di trasferimento al patrimonio capitolino del bene in parola, già detenuto provvisoriamente da Roma Capitale, venisse utilizzato il contributo di valorizzazione derivante dal cambio di destinazione d’uso degli immobili statali di Piazza Verdi, 10 (ex sede dell’Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato), Via di Santa Susanna, 13 (ex sede dell’Istituto Geologico Nazionale) e Via Giulia, 79 (Palazzo Medici-Clarelli), che nel 2005 sono stati acquisiti dalla Fintecna S.p.A., società a totale partecipazione dello Stato;

Tenuto conto che detto contributo, calcolato ai sensi dell’art. 3, comma 1, dell’Accordo di Programma applicando la percentuale del 15% sul prezzo complessivo di vendita dei manufatti pari a Euro 202.500.000,00 nell’articolazione sotto riportata, è risultato pari ad Euro 30.375.000,00:

Piazza Verdi, 10	Euro	160.000.000,00;
Via di Santa Susanna, 13	Euro	25.500.000,00;



Atteso che in data 4 aprile 2011 il Dirigente della U.O. Alienazioni e Trasferimenti Patrimoniali del Dipartimento Patrimonio e Casa ha espresso il parere che di seguito si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: C. Aceti”;

Preso atto che in data 4 aprile 2011 il Direttore del Dipartimento Patrimonio e Casa ha attestato – ai sensi dell’art. 29, c. 1 lett. h) e i), 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 di natura economico-finanziaria o di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

Il Direttore

F.to: C. Saccotelli;

Atteso che in data 4 aprile 2011 il Vice Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Vice Ragioniere Generale

F.to: F. Steri”;

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 D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Per quanto sopra esposto

#### L’ASSEMBLEA CAPITOLINA

delibera:

1. di autorizzare la permuta tra Roma Capitale e l’Agenzia del Demanio nei termini di seguito indicati:
  - a) Roma Capitale cede all’Agenzia del Demanio i seguenti immobili così valutati:
 

– la Caserma dei Vigili del Fuoco sita in Via Marmorata 1 / Via Galvani, 15 con annessi alloggi di servizio	Euro 16.170.000,00
– la Caserma C.C. e terreno edificabile siti in Via degli Armenti, 90	Euro 2.330.000,00
– la Caserma VV.F. sita in Via Tuscolana, 126	Euro 2.088.000,00
– la Caserma VV.F. sita in Via Caposile, 9	Euro 4.630.000,00
per un valore complessivo di	Euro 25.218.000,00
  - b) Roma Capitale acquisisce dall’Agenzia del Demanio i seguenti immobili così valutati:
 

– l’ex Manifattura Tabacchi sita in Circonvallazione Ostiense, 191 / Piazza Giovanni da Verrazzano, 7	Euro 34.745.000,00
– l’edificio sito in Via Napoleone III, 8 (ex ENIMS)	Euro 11.800.000,00
– le aree di Lungomare A. Vespucci e Lungomare Duilio – Ostia	Euro 5.997.000,00

– le aree dell'ex Aerodromo e le aree del Parco LIPU	Euro	2.675.000,00
– l'area stradale di Via Teulada	Euro	380.000,00
per un valore complessivo di	Euro	55.597.000,00

- c) il presente quadro economico comprende, relativamente al valore dell'Ex Manifattura Tabacchi, il contributo dovuto dall'Agenzia del Demanio pari a Euro 30.375.000,00 per la valorizzazione degli immobili di proprietà statale: Piazza Verdi, 10; Via di Santa Susanna, 13; Via Giulia, 79. Il valore che Roma Capitale deve, quindi, corrispondere per l'acquisizione del compendio Ex Manifattura Tabacchi ammonta complessivamente ad Euro 4.370.000,00.

L'iniziativa di scambio pertanto si conclude con sostanziale equilibrio economico tra le parti:

- 1) Roma Capitale dovrà corrispondere all'Agenzia del Demanio, per l'acquisizione degli immobili indicati al punto b), la somma di Euro 55.597.000,00;
- 2) l'Agenzia del Demanio dovrà corrispondere a Roma Capitale, per gli immobili indicati al punto a), la somma di Euro 55.593.000,00 comprensiva del citato contributo di valorizzazione di Euro 30.375.000,00.

La differenza di Euro 4.000,00 a favore dell'Agenzia del Demanio verrà finanziata nel Piano investimenti 2011 con l'avanzo di amministrazione;

2. la permuta in questione non è soggetta ad I.V.A. ai sensi degli artt. 2 e 4 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 s.m.i.;
3. i manufatti indicati saranno descritti nella consistenza e negli identificativi catastali nel contratto di scambio;
4. l'alienazione della caserma di proprietà comunale di Via Marmorata iscritta tra i beni demaniali poiché vincolata ai sensi della normativa sui beni culturali, è normata dall'art. 823 del codice civile e dall'art 56, comma IV, del Decreto Legislativo n. 42/2004;
5. nel contratto di permuta, ai sensi dell'art. 7, II comma del Protocollo d'Intesa tra l'Agenzia del Demanio e il Comune di Roma, si darà atto delle pendenze economiche relative all'uso pregresso da parte dello Stato della caserma di Via Marmorata e calcolate in Euro 1.687.133,11 a febbraio 2010, e in Euro 187.999,89 per l'utilizzo della caserma sita in Via Tuscolana, 124/126; Euro 129.218,56 per l'utilizzo della caserma sita in Via degli Armenti, 54; in Euro 193.881,53 per l'utilizzo della caserma sita in Via Caposile, 9, calcolati questi ultimi fino al 5 ottobre 2010. Gli importi in questione saranno aggiornati, ai fini del riconoscimento da parte del Demanio, al momento del trasferimento patrimoniale;
6. al recupero delle somme indicate provvederà la Romeo Gestioni S.p.A., incaricata dell'attività di gestione amministrativa e contabile dei contratti e dei rapporti di locazione relativi al patrimonio comunale;
7. gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, dopo la definizione della regolarità degli atti catastali che ciascuna parte realizzerà a propria cura e spese;

8. con successivo provvedimento dirigenziale si provvederà a regolarizzare:
  - a) l'entrata complessiva di Euro 55.593.000,00 come segue:
    - per Euro 25.218.000,00 sulla risorsa E4.01.3000.PABP – 1DP;
    - per Euro 30.375.000,00 sulla risorsa E4.02.8000.0CAR – 1DP;
  - b) l'uscita complessiva di Euro 55.597.000,00 sull'intervento U2.01.01AIF – 1DP;
9. l'efficacia del presente provvedimento è subordinata all'approvazione del Bilancio e del relativo P.I. 2011.