



BOZZA DI STAMPA

Protocollo RC n. 8936/12

Anno 2012
Ordine del giorno n. 38

87ª Proposta (Dec. G.C. del 19 settembre 2012 n. 61)

Convenzione urbanistica "Stralcio Attuativo del Piano di Assetto per la Riqualficazione dell'Area della Stazione Ostiense" - comma 7 dell'art. 6 delle NTA di Convenzione. Concessione del diritto di superficie per i parcheggi interrati privati parzialmente esterni al perimetro dei lotti fondiari al di sotto dell'area a verde pubblico V4-V8.

Premesso che l'Accordo di Programma dell'8 marzo 2000, sottoscritto dal Ministero dei Trasporti e della Navigazione, dal Ministero dei LL.PP., dal Ministero delle Finanze, dalla Regione Lazio, dalla Provincia di Roma, dal Comune di Roma e R.F.I. S.p.A. è stato approvato il Piano d'Assetto dell'area della Stazione Ostiense;

Che le società "Sil, Cogim, Rip, Colle Bellavista, Cuma 6 e Monsampolo" si sono costituite in Consorzio con atto del notaio Nicola Cinotti il 21 marzo 2005 con repertorio 114044/40790 denominato "Consorzio Papareschi Ostiense";

Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 127 del 6 giugno 2005 è stato approvato uno stralcio del Piano di Assetto della Stazione Ostiense autorizzando la cessione delle aree fondiarie alle società citate;

Che in data 3 agosto 2005, è stata stipulata la Convenzione Urbanistica tra il Comune di Roma ed il Consorzio Papareschi Ostiense per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione con atto notaio Nicola Cinotti repertorio 116296 raccolta 42164;

Che in data 20 febbraio 2006 veniva dato l'inizio dei lavori alle Opere di Urbanizzazione;

Che con deliberazione del Commissario Straordinario n. 11 del 10 marzo 2008, è stato approvato, come previsto dalle NTA dello Stralcio Attuativo, il "Progetto Unitario" dell'intervento;

Che conseguentemente è stata stipulata a rogito notaio Nicola Cinotti in data 1° agosto 2008 rep. 127915 racc. 48259 la Convenzione Integrativa sottoscritta dal Comune di Roma e dal Presidente del Consorzio Papareschi Ostiense;

Che, nel corso del perfezionamento del progetto esecutivo dell'area a verde pubblico V4-V8, facente parte delle Opere di Urbanizzazione comprese nella citata Convenzione, il Consorzio Papareschi Ostiense ha richiesto, secondo quanto previsto nelle NTA di convenzione, la valutazione da parte degli Uffici competenti della possibilità di realizzare i parcheggi privati interrati occupando anche l'area sottostante i comparti V4-V8;

Che la richiesta del Consorzio Papareschi Ostiense riguarda i comparti C6-1, C6-2, C6-3, C7-1, C7-2, C7-3 di proprietà, rispettivamente, delle seguenti società: Sette Costruzioni S.p.A., Cuma 6 S.r.l., Coberoma S.r.l., Cogim S.r.l., R.I.P. S.r.l., S.I.L. S.r.l.;

Che la U.O. Attuazione Lottizzazioni Convenzionate del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, con nota protocollo n. 39263 del 14 giugno

2010, ha indetto la Conferenza di Servizi, per l'esame del progetto esecutivo dei parcheggi interrati privati parzialmente esterni al perimetro dei lotti fondiari, interessanti il sottosuolo dell'area a verde pubblico V4-V8, che è stata chiusa favorevolmente con prescrizioni con nota protocollo n. 77902 del 28 dicembre 2010;

Che gli Uffici intervenuti si sono espressi favorevolmente in merito alla presenza dei citati parcheggi degli edifici privati parzialmente al di sotto dell'area a verde pubblico V4-V8 richiamando quanto previsto al comma 6 dell'art. 7 delle NTA dello Stralcio Attuativo "... omissis ... Qualora per la realizzazione dei Parcheggi Privati interrati dei comparti C6-1, C6 - 2, C6 - 3, C7 - 1, C7 - 2, C7 - 3, non sia possibile realizzare tutti i parcheggi interrati previsti dal progetto su due livelli, potrà essere valutata da parte degli Uffici Competenti la possibilità di realizzare detti parcheggi occupando anche, per una profondità non superiore a ml. 11.50, l'area sottostante i comparti V4-V8 attrezzati a verde pubblico, a condizione che venga ricostituito il verde pubblico previsto con almeno 0.60 ml. di terreno vegetale ...omissis";

Che i parcheggi privati degli edifici prospicienti l'area a verde citata, parzialmente esterni al perimetro dei lotti fondiari, occupano in dettaglio, non alterando l'impianto di progetto, parte del sottosuolo delle aree a verde pubblico V4-V8 e, per le necessarie intercapedini perimetrali, atte a garantire la ventilazione del parcheggio e l'accesso allo stesso in caso di emergenza, parte del sottosuolo dei marciapiedi della Via Fernando Colombo, Bartolomeo Diaz e Rodrigo de Triana;

Che l'esigenza tecnica di posizionare tali intercapedini al di sotto dei citati marciapiedi scaturisce dall'edificazione delle sagome dei vari comparti a filo delle proprietà comunali, così come previsto dal Piano di Assetto;

Che, nella citata nota conclusiva della suddetta Conferenza di Servizi, trasmessa a tutti gli Uffici intervenuti, è stata, tra l'altro, riportata la prescrizione riguardante la necessità di regolamentare la concessione di parte del sottosuolo dell'area a verde pubblico V4-V8, congiunta all'impegno, da parte della proprietà dei parcheggi privati, alla manutenzione della parte di area a verde pubblico realizzata al di sopra dei parcheggi stessi, prendendo come riferimento quanto previsto dalla legge n. 122/1989 per il Piano Urbano dei Parcheggi;

Che la U.O. Attuazione Lottizzazioni Convenzionate del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, con determinazioni dirigenziali n. 132 del 17 febbraio 2011 e n. 1219 del 21 dicembre 2011, ha preso atto dei pareri favorevoli espressi dai competenti Uffici ed approvato in linea tecnica il suddetto progetto esecutivo;

Che la superficie pertinente ad ogni comparto (C6-1, C6-2, C6-3, C7-1, C7-2, C7-3) viene identificata nella proposta di frazionamento, presentata dal Consorzio Papareschi-Ostiense con nota acquisita dal protocollo del Dipartimento PAU al n. 55807 del 10 luglio 2012, che si allega in atti;

Che la convenzione per la concessione del diritto di superficie dovrà avere la durata di 90 anni, dovrà identificare i parcheggi sottostanti l'area pubblica e precisare i costi sia relativi agli oneri derivanti dalla concessione del diritto di superficie che quelli relativi alla manutenzione della soprastante area di verde pubblico;

Che in merito alla modalità di calcolo del diritto di superficie la U.O. Programmazione e Pianificazione delle Infrastrutture destinate al Parcheggio del Dipartimento Mobilità e Trasporti, con nota acquisita dal protocollo del Dipartimento PAU al n. 91476 del 2 dicembre 2011, ha aggiornato l'importo unitario da applicare al volume dell'edificio sottostante l'area pubblica, come già comunicato con nota acquisita dal Dipartimento PAU al protocollo n. 52779 del 1° settembre 2010, ad Euro/mc. 38,10 oltre I.V.A. che specifica il citato corrispettivo in riferimento alla Via Capitan Bavastro – Municipio Roma XI – Quartiere X Ostiense – come previsto dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 12 gennaio 2006;

Che, in relazione alla prescrizione della manutenzione dell'area a verde sovrastante i citati parcheggi interrati, il Dipartimento Tutela Ambientale e del Verde – Protezione Civile Servizio Catasto del Verde, con note acquisite in atti dal Dipartimento PAU ai protocolli nn. 76247 dell'11 ottobre 2011 e 81191 del 27 ottobre 2011, ha definito che il Piano Manutentivo del verde delle superfici soprastanti la parte dei parcheggi interrati privati, ascende a Euro 21.169,20 per l'anno 2012; importo da rivalutare annualmente (indice Istat-Foi);

Che, nel corso dell'istruttoria tecnica, in riferimento alle predette modalità di calcolo, il Consorzio Papareschi Ostiense, con note acquisite dal protocollo del Dipartimento PAU al n. 62592 del 30 luglio 2012 e al n. 65724 del 7 agosto 2012, ha presentato le perizie giurate che attestano il volume da considerare nel calcolo del corrispettivo economico per il diritto di superficie secondo la modalità indicata nell'allegato G al punto 1 elaborato 21 dell'Ordinanza del Sindaco-Commissario (delegato ai sensi dell'ODPCM n. 3545 del 26 settembre 2006) n. 129 del 27 novembre 2008;

Considerato che in data 4 aprile 2012 il Dirigente della U.O. Attuazione Lottizzazioni Convenzionate del Dipartimento Programmazione Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: A. Paradisi";

Considerato che in data 4 aprile 2012 il Direttore del 6. Dipartimento Programmazione Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi dell'art. 29, c. 1, lett. h) e j), 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: E. Stravato;

Considerato che in data 6 aprile 2012 il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Ragioniere

F.to: C. Mannino";

Considerato 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. n. 267 del 18 agosto 2000;

Vista la relazione tecnica predisposta dal competente Ufficio della U.O. Attuazione Lottizzazioni Convenzionate della Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici;

Vista la legge del 17 agosto 1942 n. 1150;

Vista la legge del 6 agosto 1967 n. 765;

Vista la legge del 18 gennaio 1977 n. 10;

Vista la Legge Regione Lazio del 28 luglio 1978 n. 35;

Visto il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali n. 267/2000;

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

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

per i motivi espressi in narrativa:

- 1) di autorizzare, ai sensi e nel rispetto di tutte le prescrizioni di cui all'art. 7 dello stralcio attuativo del citato Piano di Assetto della Stazione Ostiense, la Concessione del diritto di superficie su parte del sottosuolo dell'area a verde pubblico V4-V8 ricompresa nello "Stralcio Attuativo del Piano di Assetto per la Riqualificazione dell'Area della Stazione Ostiense" per la realizzazione dei parcheggi interrati privati dei comparti C6-1, C6-2, C6-3, C7-1, C7-2, C7-3, parzialmente esterni al perimetro dei lotti fondiari, a favore delle sotto riportate proprietà, per 90 anni, a fronte del corrispettivo calcolato in base al volume dei parcheggi interrati di competenza di ogni singolo comparto e dell'importo unitario pari a 38,10 Euro/mc.;
nelle more del perfezionamento del frazionamento catastale, i cui tipi sono stati depositati al protocollo del Dipartimento PAU n. 55807 del 10 luglio 2012, il valore del corrispettivo per ogni comparto, con riferimento alle sole aree ricadenti nel verde pubblico, risulta essere:

comparto C6-1 – Società Sette Costruzioni S.p.A.:	mc. 5.491,20	Euro 209.214,72;
comparto C6-2 – Società Cuma 6 S.r.l.:	mc. 1.376,00	Euro 52.425,60;
comparto C6-3 – Società Coberoma S.r.l.:	mc. 5.088,00	Euro 193.852,80;
comparto C7-1 – Società Cogim S.r.l.:	mc. 2.284,80	Euro 87.050,88;
comparto C7-2 – Società R.I.P. S.r.l.:	mc. 1.383,70	Euro 52.718,97;
comparto C7-3 – Società S.I.L. S.r.l.:	mc. 6.548,30	Euro 249.490,23;

per un importo complessivo di Euro 844.753,20 (ottocentoquarantaquattromilasettecentocinquantatre/20);

- 2) di regolamentare, per lo stesso periodo della durata della concessione di cui al punto 1, la manutenzione della parte di area a verde di circa 3.003 mq., soprastante i citati parcheggi interrati, secondo quanto definito dal Dipartimento Tutela Ambientale e del Verde – Protezione Civile Servizio Catasto del Verde con note acquisite dal Dipartimento PAU ai protocolli nn. 76247 dell'11 ottobre 2011 e 81191 del 27 ottobre 2011, che stabilisce il pagamento a carico del concessionario, per il Piano Manutentivo del Verde, di Euro 21.196,20 per l'anno 2012, da rivalutare annualmente (indice Istat – Foi) in, concomitanza con i maggiori oneri che Roma Capitale dovrà sostenere, per la manutenzione del verde dell'area medesima;
- 3) di autorizzare la stipula di specifica convenzione in attuazione del presente provvedimento nella quale, tra l'altro, verranno specificati i capitoli di spesa su cui verranno versate le somme sopra riportate, fermo restando il perfezionamento del calcolo dei volumi e delle superfici a consuntivo, previa misurazione in contraddittorio dell'area su cui costituire il diritto di superficie;
- 4) di approvare l'atto d'obbligo per la manutenzione del verde dell'area concessa sottoscritto dal sig. Antonello Cococcia, quale Presidente e Legale Rappresentante del Consorzio Papareschi/Ostiense in data 18 settembre 2012, alla presenza del notaio Nicola Cinotti, prot. n 74225 del 19 settembre 2012 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica.

La somma di Euro 844.753,20 sarà accertata con successivo provvedimento sulla risorsa E4056300 OPU 0B17 del Bilancio 2012.