

✠ S. P. Q. R.  
**COMUNE DI ROMA**

Deliberazione n. 106

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Anno 2004

VERBALE N. 42

Seduta Pubblica del 21 giugno 2004

Presidenza : MANNINO - CIRINNA'

L'anno duemilaquattro, il giorno di lunedì ventuno del mese di giugno, alle ore 16, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 16 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale dott. Massimo SCIORILLI.

Assume la presidenza dell'Assemblea la Vice Presidente del Consiglio Comunale Monica CIRINNA', la quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 16,25 – il Presidente Giuseppe MANNINO, assunta la presidenza dell'Assemblea, dispone che si proceda al secondo appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 30 Consiglieri:

Alagna Roberto, Argentin Ileana, Baldi Michele, Bartolucci Maurizio, Battaglia Giuseppe, Berliri Luigi Vittorio, Bertucci Adalberto, Carli Anna Maria, Casciani Carlo Umberto, Cirinnà Monica, Cosentino Lionello, Dalia Francesco, Di Francia Silvio, Di Stefano Marco, Failla Giuseppe, Foschi Enzo, Gasparri Bernardino, Germini Ettore, Giansanti Luca, Giulioli Roberto, Iantosca Massimo, Madia Stefano, Mannino Giuseppe, Marchi Sergio, Poselli Donatella, Rizzo Gaetano, Sabbatani Schiuma Fabio, Sentinelli Patrizia, Spera Adriana e Vizzani Giacomo.

ASSENTI l'on. Sindaco Walter Veltroni e i seguenti Consiglieri:

Bafundi Gianfranco, Carapella Giovanni, Cau Giovanna, Coratti Mirko, D'Erme Nunzio, De Lillo Fabio, Della Portella Ivana, De Luca Pasquale, Eckert Coen Franca, Fayer Carlo Antonio, Galeota Saverio, Galloro Nicola, Ghera Fabrizio, Laurelli Luisa, Lorenzin Beatrice, Lovari Gian Roberto, Malcotti Luca, Mariani Maurizio, Marroni Umberto, Marsilio Marco, Milana Riccardo, Nitiffi Luca, Orneli Paolo, Panecaldo Fabrizio, Piso Vincenzo, Prestagiovanni Bruno, Santini Claudio, Smedile Francesco, Tajani Antonio e Zambelli Gianfranco.

Il PRESIDENTE constata che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi e comunica che i Consiglieri Eckert Coen e Tajani hanno giustificato la propria assenza.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento, i Consiglieri Aggiunti Darif Aziz, Rusu Ionut Gabriel, Taboada Zapata Santos e Tobias Perez Irma.

Partecipano altresì alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento il Vice Sindaco Garavaglia Mariapia e gli Assessori Causi Marco, Di Carlo Mario e Minelli Claudio.

(O M I S S I S)

A questo punto il PRESIDENTE nomina, ai sensi dell'art. 18 comma 2 del Regolamento, il Consigliere Failla in sostituzione del Segretario Lovari temporaneamente assente.

(O M I S S I S)

A questo punto partecipa alla seduta il Segretario Generale dott. Vincenzo GAGLIANI CAPUTO.

(O M I S S I S)

Il PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 169<sup>a</sup> proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento degli emendamenti:

169<sup>a</sup> Proposta (Dec. G.C. del 30 luglio 2003 n. 148)

### **Attuazione del Piano "Campidoglio Due, la città della politica e dell'Amministrazione locale".**

Premesso che l'Amministrazione Comunale ha avviato da alcuni anni un Piano complessivo denominato "Campidoglio Due" di riorganizzazione dei propri uffici centrali e delle sedi dislocate nel territorio cittadino;

Che, inoltre, in più occasioni, si è affermata la necessità di liberare il complesso monumentale del Campidoglio di parte delle attività operativo-amministrative che mal si conciliano con quelle di rappresentanza politica e culturale del prestigioso sito;

Che il Piano individua i seguenti obiettivi:

- 1) la concentrazione in un unico ambito degli uffici dipartimentali ed extra dipartimentali, per una migliore sinergia funzionale dei medesimi;
- 2) la realizzazione di nuovi uffici del Comune progettati con criteri moderni, con possibilità di disporre di spazi funzionali, flessibili e pienamente rispondenti alle normative vigenti;
- 3) il conseguente rilascio di numerosi edifici in fitto passivo che attualmente l'Amministrazione Comunale utilizza come sedi – spesso inadeguate – dei propri uffici centrali per i quali sostiene una spesa corrente annua di oltre 10 milioni di Euro;
- 4) la valorizzazione del Campidoglio – che sarà utilizzato secondo la sua vocazione per attività museale e di rappresentanza – mediante lo spostamento di numerosi degli attuali uffici negli edifici di Via Petroselli;

Che il raggiungimento dei suddetti obiettivi permetterà di:

- 1) ottimizzare le condizioni di lavoro degli addetti;
- 2) risolvere la problematica in materia di sicurezza sui posti di lavoro;
- 3) incrementare i livelli complessivi di funzionalità, efficienza e produttività degli uffici;
- 4) migliorare la qualità del servizio verso l'utenza;

Che ai fini di dare attuazione al Piano, nel novembre 2001, è stata approvata una Memoria di Giunta contenente le prime ipotesi concrete di localizzazione delle nuove

sedi, basata sulla effettiva offerta di cubatura direzionale rilevabile sul territorio, compatibile con le previsioni urbanistiche e con i tempi di attuazione contenuti. Nella stessa Memoria veniva ipotizzato un metodo di accorpamento delle funzioni ed una quantificazione delle stesse ed, in relazione ai costi presunti dell'operazione, una prima indicazione delle possibili alienazioni di patrimonio comunale tali da costituire una riserva finanziaria necessaria a coprire gli impegni economici delineatisi;

Che, pertanto, si è reso necessario individuare una zona non decentrata destinata ad attività direzionali di livello urbano e di dimensioni compatibili con le accennate esigenze;

Che è stata individuata la zona compresa nel "Piano di Assetto dell'area della stazione Ostiense", approvato nell'ambito dell'Accordo di Programma per Roma Capitale (L. 396/90), recepito dal nuovo P.R.G.;

Che l'approvazione del predetto "Piano di Assetto" ha come obiettivo la creazione di una nuova centralità nell'area della stazione Ostiense, fondato sull'esistenza e sul potenziamento delle capacità di uno dei più importanti e complessi nodi di scambio intermodale della rete del ferro dell'intera area metropolitana romana, con evidenti vantaggi per l'accessibilità alla nuova struttura proposta;

Che, con l'attuarsi di questo Piano, verrebbe a confermarsi una delle nuove centralità del sistema direzionale metropolitano collocato lungo l'asse "Pietralata, Campidoglio, Ostiense, Eur", rispondente anche alle esigenze di decongestione del traffico urbano, favorito dalla concentrazione di tutti gli uffici comunali di un unico sito, così come prevista dalla proposta in oggetto;

Che quindi, l'area individuata per la localizzazione dei nuovi uffici è quella di Piazza Giovanni da Verrazzano, nei pressi della stazione Ostiense, che, come sopra riportato, risulta urbanisticamente tra le più idonee in quanto in posizione semi-centrale, molto ben infrastrutturata ed ottimamente servita dal trasporto pubblico urbano, con il conseguente alleggerimento del carico di utenza dal Centro Storico;

Che a seguito dell'approvazione della Memoria di cui sopra l'Amministrazione ha incaricato con D.D. n. 346 del 21 dicembre 2001 la Società Risorse per Roma p.a., dell'assistenza tecnica e consulenza per la redazione delle soluzioni tecniche economiche e finanziarie del programma provvedendo al successivo inserimento del progetto nel programma triennale delle OO.PP. 2003/2005;

Che l'Assessorato al Patrimonio e Promozione Progetti Speciali ha promosso, nel periodo maggio – luglio 2002, alcuni seminari – con il supporto tecnico-scientifico degli uffici e del collegio dei propri consulenti (Risorse per Roma S.p.A. e Cles S.r.l.) – finalizzati all'approfondimento degli aspetti tecnico-urbanistici, all'analisi delle diverse modalità di attuazione del Piano e delle problematiche economico-finanziarie ad esso connesso;

Che in data 6 giugno 2002 è stato siglato presso la Sala delle Bandiere in Campidoglio un Protocollo di Intesa Comune-Regione riguardante la condivisione delle rispettive strategie di localizzazione delle nuove sedi (uffici del Comune di Roma nel quadrante Ostiense e uffici della Regione Lazio nell'area Fiera di Roma) con l'impegno ad adoperarsi nelle rispettive competenze per consentire la rapida attuazione dei rispettivi programmi;

Che in data 18 luglio 2002 con Ordinanza del Sindaco n. 43 è stato formalmente costituito un gruppo di lavoro per il coordinamento delle fasi progettuali individuate che, diretto dal responsabile della IV U.O. del Dipartimento III, garantirà il contributo degli uffici interessati in modo organico;

Che a settembre 2002 è stata predisposta da R.p.R. l'elaborazione più puntuale del progetto relativamente alle quantità definitive dell'insediamento e le strategie economico

finanziarie che garantiscano la realizzabilità dell'intervento nel rispetto di un dettagliato programma temporale (cronoprogramma);

Che, sulla scorta delle analisi condotte, sono emersi:

- 1) un fabbisogno complessivo per uffici dell'Amministrazione Comunale di circa 77.000 mq., di cui 44.000 mq. per il polo amministrativo, 25.000 mq. per il polo tecnico, e 8.000 mq. per il front-office, struttura di prima informazione per i cittadini;
- 2) la necessità di riorganizzare e razionalizzare gli oltre 30.000 mq. di archivi esistenti e distribuiti nei vari uffici;

Che gli interventi previsti dallo Studio di fattibilità esibito in atti e costituito dagli elaborati contrassegnati come A1, A2 e A3, possono così riassumersi in: interventi per nuove sedi, ed interventi di ristrutturazione;

Che gli interventi per le nuove sedi riguardano:

- 1) edificazione del Comparto C5, del Piano di Assetto per la stazione Ostiense, prevalentemente per la nuova sede dei Dipartimenti a contenuto amministrativo;
- 2) edificazione del Comparto C3, del Piano di Assetto per la stazione Ostiense, con l'insediamento di una struttura di comunicazione all'utenza comprendente tutti i segmenti di front-line del Sistema Comune (ipotesi sostitutiva della originaria proposta di utilizzo dell'adiacente Air Terminal che, comunque, costituirà il portale di accesso al nuovo distretto direzionale);
- 3) ristrutturazione dell'immobile della ex Manifattura Tabacchi, situata nel complesso della Circonvallazione Ostiense – Piazza G. da Verrazzano, da adibire prevalentemente come sede dei Dipartimenti a contenuto tecnico;

Che gli interventi sulle sedi attuali consistono in:

- 1) riutilizzo degli immobili del Colle Capitolino con l'alleggerimento delle funzioni presenti negli edifici del Palazzo Senatorio e negli edifici limitrofi e la destinazione a fini museali degli edifici di Via del Tempio di Giove e di Via del Monte Caprino;
- 2) riutilizzo degli immobili di Via Petroselli per uffici centrali attualmente residenti sul Colle Capitolino e del Palazzo dell'Anagrafe come sede del I Municipio e di altri uffici dell'Amministrazione Centrale;

Che in data 25 luglio 2002, per sostanziare le intercorse trattative con F.S. S.p.A., è stato siglato un Protocollo di Intesa tra il Sindaco del Comune di Roma e l'Amministratore Delegato di F.S. S.p.A. nel quale la consociata RFI S.p.A. si è dichiarata disposta ad alienare al Comune di Roma gli immobili interessati alla realizzazione del progetto "Campidoglio Due";

Che con nota n. 349 del 30 aprile 2003 è stato rappresentato e aggiornato ufficialmente quanto sopra ed è stato contestualmente convocato un tavolo tecnico per la valutazione dei beni individuati;

Che in data 10 luglio 2003, con nota di accordo a firma congiunta del Sindaco di Roma e degli Amministratori Delegati di F.S. S.p.A. e di RFI S.p.A. sono state confermate in via definitiva le rispettive volontà di procedere all'acquisto ed alla vendita dei Comparti C3 e C5 del Piano di Assetto Urbano Ostiense, dando atto dei parametri di trattativa economica per la compravendita delle aree di che trattasi, già in parte individuati nel precedente Protocollo d'Intesa, integrando lo stesso con il prezzo concordato di compravendita;

Che il riuso della struttura Manifattura Tabacchi rientra pienamente nella strategia dell'Amministrazione Comunale del recupero urbanistico di volumetrie esistenti da riconvertire per un utilizzo più consono a nuove esigenze infrastrutturali;

Che il Demanio dello Stato si è dichiarato disponibile a cedere l'immobile di cui sopra, in quanto il medesimo rientrava nel programma di cartolarizzazione previsto dal

Ministero dell'Economia e delle Finanze relativo ad alienazioni di immobili demaniali non più funzionali alle attuali esigenze dello Stato. A seguito dell'interesse dell'Amministrazione Comunale ad utilizzare direttamente il cespite, l'Agenzia del Demanio ha ritenuto di stralciare dal citato programma il bene per farne oggetto di una specifica trattativa i cui contenuti sono riportati nel Protocollo d'Intesa allegato alla presente, al fine di disciplinare le modalità del passaggio del citato compendio al patrimonio dell'Amministrazione Comunale;

Che detto protocollo prevede che il 15% dei valori a base d'asta degli immobili inseriti nel programma di alienazione predisposto dall'Agenzia del Demanio sarà conferito al Comune di Roma come previsto dalla legge n. 410/2001 art. 3 comma 15;

Che qualora nel corso del procedimento di valorizzazione, per alcuni degli immobili individuati dovesse emergere l'impossibilità o l'impraticabilità di procedere alla valorizzazione, saranno individuati altri immobili da sostituire o aggiungere all'elenco indicato nel Protocollo d'Intesa tra Comune di Roma e Ministero del Tesoro allegato in delibera. Pertanto gli immobili ed i progetti di valorizzazione saranno oggetto di successivi provvedimenti deliberativi da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale anche tramite la procedura di Indirizzi al Sindaco di cui all'articolo 34 del T.U.E.L.;

Che ai fini della modalità attuative del Piano, l'Amministrazione Comunale procederà ad espletare un concorso internazionale per la progettazione architettonica fino al progetto definitivo ed il ricorso alla procedura dell'appalto integrato per la progettazione esecutiva, realizzazione e gestione, degli edifici di cui ai comparti C3, C5 e la ristrutturazione ed eventuale ampliamento della Manifattura dei Tabacchi. Tale procedura dovrà garantire la massima trasparenza e qualità dell'opera e l'integrazione urbanistica ottimale con il contesto. Considerata la rilevanza dell'opera, la Commissione giudicatrice del concorso dovrà essere composta da esperti di chiara fama e nominata dal Sindaco di Roma;

Che l'attuazione del Piano "Campidoglio Due" verrà principalmente finanziata così come previsto nel Piano Investimenti 2003-2005, approvato dal Consiglio Comunale con Atto n. 32/4 marzo 2003:

- A) con l'alienazione di alcuni immobili di pregio che consentiranno importanti ricavi (palazzo di Piazzale Ostiense, di proprietà Comunale, attuale sede dell'ACEA; immobili siti in Via Tomacelli, Via di Porta Lavernale e Via del Colosseo);
- B) mediante ricorso all'assunzione di mutui;
- C) con le risorse di competenza Comunale derivanti dall'avviato processo di cartolarizzazione di immobili e terreni di proprietà statale;
- D) con fondi ordinari di Bilancio (Euro 1.000.000) per il supporto operativo di Risorse per Roma S.p.A.;

Che, dall'alienazione degli immobili, secondo le valutazioni effettuate da Risorse per Roma nell'ambito dell'incarico già espletato, si prevede di ricavare una somma pari a circa Euro 127.551.500,00 di cui Euro 52.153.070,00 destinati al progetto in oggetto, fermo restando ogni possibile aggiustamento nel corso dell'attuazione del programma per la copertura totale dell'investimento complessivo prospettato;

Che, dall'analisi tecnico-economica e finanziaria dell'intera operazione, attuabile nel periodo 2003/2007, è stata ipotizzata una spesa complessiva pari a Euro 241.100.000,00, così come evidenziato nell'allegato quadro delle uscite del Piano Campidoglio Due (all. E) e dove la differenza della spesa rispetto alle entrate provenienti dalle alienazioni verrà garantita con l'assunzione di mutui e dai proventi della "cartolarizzazione" dei beni statali di cui al citato programma di alienazione, secondo il

piano economico finanziario e secondo quanto già illustrato nel Piano Triennale degli Investimenti allegato al Bilancio Pluriennale 2003 – 2005, così articolato:

<u>Anno</u>	<u>Importo</u>	<u>Modalità di finanziamento</u>
2003	€ 52.153.070,00	Alienazione beni
2004	€ 16.156.350,00	Mutuo
2005	€ 48.432.802,00	Mutuo
	€ 24.250.705,00	Contributo Stato a seguito processo di cartolarizzazione immobili e terreni di proprietà statale

Che data la complessità delle operazioni da espletare che comprendono una serie di indagini, rilevamenti e studi di approfondimento specifico da affidare a specialisti nelle diverse materie, oltre al coinvolgimento delle risorse umane interne all'Amministrazione (cui saranno corrisposti, come da specifico regolamento, gli incentivi previsti dalla L. 109/94) è opportuno avvalersi della Società Risorse per Roma che ha già dimostrato una organica capacità di interagire in tal senso con gli uffici preposti, rispondendo con puntualità ed efficienza alle necessità di approfondimento fin qui emerse;

Che tale coinvolgimento è altresì necessario per il ruolo che la Società R.p.R. svolge nell'ambito dell'ACEA S.p.A. per consentire la predisposizione dei necessari presupposti al trasferimento della stessa Società;

Che infatti con quest'ultima società, stante la prevista dismissione dell'immobile di Piazzale Ostiense (attuale sede dell'ACEA S.p.A.) nonché i programmi di riorganizzazione aziendale della stessa, è stato conseguito un accordo che prevede il rilascio dell'immobile di Piazzale Ostiense al completamento dei lavori di costruzione della nuova sede prevista in località Laurentina, che avverrà con separato provvedimento del Consiglio Comunale e che qualora invece l'ACEA S.p.A. ritenesse di acquisire l'immobile di Piazzale Ostiense n. 2 (attuale sede della società) e fermo restando la valutazione del cespite patrimoniale prevista quale base per l'alienazione del bene, l'Amministrazione Comunale manifesta fin da ora la disponibilità a consentire che il corrispettivo relativo l'acquisizione di detto immobile sia eventualmente costituito in parte dal valore dell'area di proprietà della società ACEA S.p.A. ubicata in Via Laurentina;

Che tale acquisizione verrà effettuata dalla Amministrazione Comunale con l'obiettivo della successiva dismissione con preferenza per l'ATAC S.p.A. qualora questa ultima società ritenga necessaria la disponibilità dell'area nell'ambito dei propri piani di intervento per la razionalizzazione e potenziamento della propria rete di trasporto urbano;

Che l'eventuale diversa modalità di pagamento del corrispettivo dovuto non incide sulle finalità dell'entrata prevista dalla vendita dell'immobile di Piazzale Ostiense secondo il Piano degli Investimenti già disposto dal Consiglio Comunale;

Che inoltre per quanto riguarda l'analisi – nel quadro più generale dei nuovi insediamenti previsti nel quadrante – delle conseguenze della nuova localizzazione degli uffici comunali sui flussi di traffico origine–destinazione determinati dai lavoratori a seguito delle rilocalizzazioni degli stessi nel Piano si ritiene opportuno avvalersi della S.T.A. S.p.A. per le specifiche esperienze e competenze acquisite dalla medesima in materia al fine di elaborare uno specifico studio in proposito;

Che tali soluzioni, tra l'altro, consentono di creare i presupposti atti a garantire un adeguato rendimento dell'immobile posto in vendita per il possibile acquirente in funzione del valore della transazione commerciale posto a base d'asta;

Che inoltre al fine di avere un quadro completo della dislocazione e delle funzionalità degli uffici dell'Amministrazione Comunale, nonché della dotazione di

servizi degli uffici che rimarranno nel perimetro dell'attuale sede del Campidoglio, già parzialmente illustrati negli allegati A1, A2 ed A3, sono state elaborate specifiche analisi relative alle sedi dei Municipi, della Polizia Municipale, dell'A.M.A. e dell'Archivio Capitolino, il tutto illustrato negli allegati C1, C2, C3 e C4. Inoltre dovranno essere previsti sia nella vecchia che nella nuova sede spazi adeguati per la realizzazione di due rispettivi asili nido;

Che in data 22 luglio 2003 il Direttore del Dipartimento III, quale responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa del provvedimento in oggetto.

Il Direttore

F.to: L. Zambrini";

Che in data 22 luglio 2003 il Direttore della IV U.O. del Dipartimento III, quale responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa del provvedimento in oggetto.

Il Direttore

F.to: G.L. Scanferla";

Che in data 29 luglio 2003 il Vice Ragioniere Generale, quale responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente, si riporta: "Ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo n. 267/2000 art. 49, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

Il Vice Ragioniere Generale

F.to: C. Ialongo";

Che le Commissioni Consiliari Permanenti VI e VII, nella seduta congiunta del 15 marzo 2004, hanno espresso parere favorevole;

Che la IX Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del 15 giugno 2004, ha espresso parere favorevole a maggioranza;

Che la II Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del 16 giugno 2004, ha espresso parere favorevole all'ulteriore iter della proposta;

Visto il parere del Dirigente responsabile del Servizio espresso, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, in ordine agli emendamenti approvati;

Per tutto quanto descritto in narrativa;

## IL CONSIGLIO COMUNALE

delibera:

- di approvare il Piano denominato "Campidoglio Due, la città della politica e dell'Amministrazione locale", così come sopra definito nell'allegata planimetria riferita alla Piazza Giovanni da Verrazzano ed in parte inclusa nell'ambito del Piano di Assetto della Stazione Ostiense (All. A);
- di autorizzare, finalizzando le relative entrate all'attuazione del programma, l'alienazione dei seguenti immobili del patrimonio comunale:
 

- Piazzale Ostiense n. 2	(valore stimato	Euro	101.000.000,00);
- Via Tomacelli n. 107	(valore stimato	Euro	7.551.500,00);
- Via di Porta Lavernale n. 26	(valore stimato	Euro	10.450.000,00);
- Via del Colosseo n. 20	(valore stimato	Euro	8.550.000,00);

finalizzando quota parte dell'entrata (Euro 52.153.070,00) alla parziale copertura della spesa per l'attuazione del progetto: "Campidoglio Due", così come previsto nel P.I. 2003-2005, approvato dal C.C. con atto n. 32 del 4 marzo 2003:

- di autorizzare, qualora l'ACEA manifestasse l'interesse, la cessione diretta dell'immobile di Piazzale Ostiense 2 alla stessa società ai sensi dell'art. 3 del Regolamento sulle alienazioni del patrimonio comunale, di cui alla delibera del Consiglio Comunale n. 50 del 19 aprile 1999. Tale cessione potrà avvenire al valore stimato di Euro 101.000.000,00 indicato nel presente provvedimento, consentendo che il corrispondente corrispettivo sia eventualmente rappresentato in parte anche dal valore dell'area di Via Laurentina. Tale bene ove acquisito tra le disponibilità del patrimonio comunale potrà formare oggetto di successiva dismissione con preferenza per l'ATAC S.p.A., laddove la società ritenga necessaria la disponibilità dell'area nell'ambito dei propri piani di intervento per la razionalizzazione potenziamento della propria rete di trasporto urbano;
- preso atto del contenuto del Protocollo d'Intesa firmato in data 25 luglio 2002 dal Sindaco del Comune di Roma e dall'Amministratore Delegato delle FF.SS., integrato dal successivo accordo del 10 luglio 2003 secondo il quale la consociata RFI S.p.A. cederà al Comune gli immobili sopra individuati per destinarli alle esigenze dell'Amministrazione e più precisamente: Comparti siti all'interno del "Piano di Assetto dell'area della stazione Ostiense", approvato nell'ambito dell'Accordo di Programma per Roma Capitale (legge 15 dicembre 1990 n. 396), recepito dal nuovo P.R.G., denominati "C3" e "C5" (all. B).

Di conseguenza vengono approvati gli elaborati relativi al "Piano di Assetto per la riqualificazione dell'area della stazione Ostiense", distinti con nn. 1bis - 7bis - 10bis (allegati B1 - B2 - B3), ove viene modificata ad attività direzionali la destinazione del comparto C3 per la quota prevista dal Piano Particolareggiato di attività commerciali per complessivi mq. 7000. Inoltre viene modificata la destinazione del comparto C1 da attività direzionali prevista dal Piano Particolareggiato ad attività commerciali per complessivi mq. 3800. Il maggior vantaggio economico derivante dalla modifica di destinazione d'uso da attività direzionale ad attività commerciale, dovrà essere valutato nell'ambito della conseguente modifica dell'atto convenzionale. Al fine di ottimizzare i tempi di realizzazione delle opere si autorizza per i comparti nominati "C3" e "C5" il Sindaco e la Giunta ad espletare le procedure concorsuali di cui in premessa.

Le relative autorizzazioni commerciali del comparto C1, così come definite nella presente deliberazione, potranno essere rilasciate dall'Amministrazione Comunale previo collaudo delle opere relative agli standard di parcheggi pertinenziali previsti nel sottosuolo dei comparti SP6 e V12, e le relative sistemazioni superficiali;

- di autorizzare l'acquisizione dei compendi di cui sopra per un valore complessivo di Euro 28.574.000,00 oltre Euro 5.714.800,00 per I.V.A. al 20%, così come risultante dalla perizia di stima redatta da RPR esibita in atti, e meglio evidenziato nel già citato cronoprogramma finanziario, salva l'esigenza in sede di stipula di indicare i valori autonomi per i due comparti nel limite complessivo sopra indicato;
- preso atto del Protocollo d'Intesa tra il Comune di Roma e la Regione e Lazio siglato in data 6 giugno 2002 riguardante la condivisione delle rispettive strategie di localizzazione delle nuove sedi (uffici del Comune di Roma nel quadrante Ostiense e uffici della Regione Lazio nell'area Fiera di Roma) e l'impegno ad adoperarsi secondo le rispettive competenze per consentire la rapida attuazione di entrambe (all. C);
- di ratificare il Protocollo d'Intesa tra l'Agenzia del Demanio e il Comune di Roma riguardante il programma di cartolarizzazione relativo alle alienazioni di immobili



demaniali, nel quale è previsto che un'aliquota dei valori a base d'asta degli immobili inseriti nella cartolarizzazione e un'ulteriore aliquota relativa al maggior realizzo ottenuto dalla vendita degli stessi, così come confermato anche dalla legge finanziaria per l'anno 2003, siano conferite al Comune di Roma come previsto dalla L. 410/2001, art. 3, comma 15; ciò consentirà l'acquisizione delle strutture dell'ex Manifattura Tabacchi, che saranno destinate al progetto "Campidoglio Due" (all. D.);

- di autorizzare l'acquisizione degli immobili della ex Manifattura dei Tabacchi nel quadro delle intese con l'Agenzia del Demanio. Qualora nel corso del procedimento di valorizzazione, per alcuni degli immobili individuati dovesse emergere l'impossibilità o l'estrema difficoltà di procedere alla valorizzazione, saranno individuati altri immobili da aggiungere o sostituire all'elenco indicato nel protocollo; pertanto gli immobili e i progetti di valorizzazione saranno quelli oggetto delle successive delibere di indirizzo – ex art. 34 del T.U.E.L. – che verranno sottoposte all'approvazione del Consiglio Comunale, ed al pre-esame delle Commissioni Consiliari Permanenti competenti;
- di dare mandato al Sindaco ed all'Assessore competente per materia di definire ogni possibile soluzione tecnico-funzionale-economica per la trasformazione del complesso di proprietà comunale di Via dei Cerchi e di Via della Greca in una struttura museale per una logica connessione di continuità ed unitarietà territoriale che coinvolga anche altri soggetti pubblici ed eventualmente soggetti privati no-profit;
- di dare atto per le interconnessioni procedurali sopra menzionate e per la complessità delle attività tecniche sopra richiamate, di avvalersi, oltre che delle risorse professionali interne all'Amministrazione, anche del supporto operativo di Risorse per Roma S.p.A., in quanto attività tipiche delle finalità statutarie della predetta società e avendo la medesima la comprovata esperienza in analoghe operazioni, nonché della S.T.A. S.p.A. per lo studio dei flussi di traffico origine–destinazione determinati dai lavoratori da rilocalizzare nell'ambito del Piano approvato con il presente provvedimento.

L'Assessorato al Patrimonio ed ai progetti speciali, attiverà uno specifico strumento di coordinamento anche al fine di attuare quanto previsto dall'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto della Stazione Ostiense; tale strumento consulterà anche il Comitato Qualità Urbana ed Edilizia del Comune di Roma e dovrà relazionare con cadenza trimestrale alle Commissioni Consiliari competenti sull'attuazione del programma.

Di dare mandato all'Assessore competente di istituire un "Comitato di Vigilanza", avente diritto di accesso a tutte le documentazioni inerenti la proposta al quale lo stesso Assessore dovrà rendicontare periodicamente sul procedimento.

Il Comitato di Vigilanza sarà costituito da 7 componenti esperti in materie tecnico-amministrative, nominati dall'Assessore sentita la Commissione Consiliare VI.

ALL A

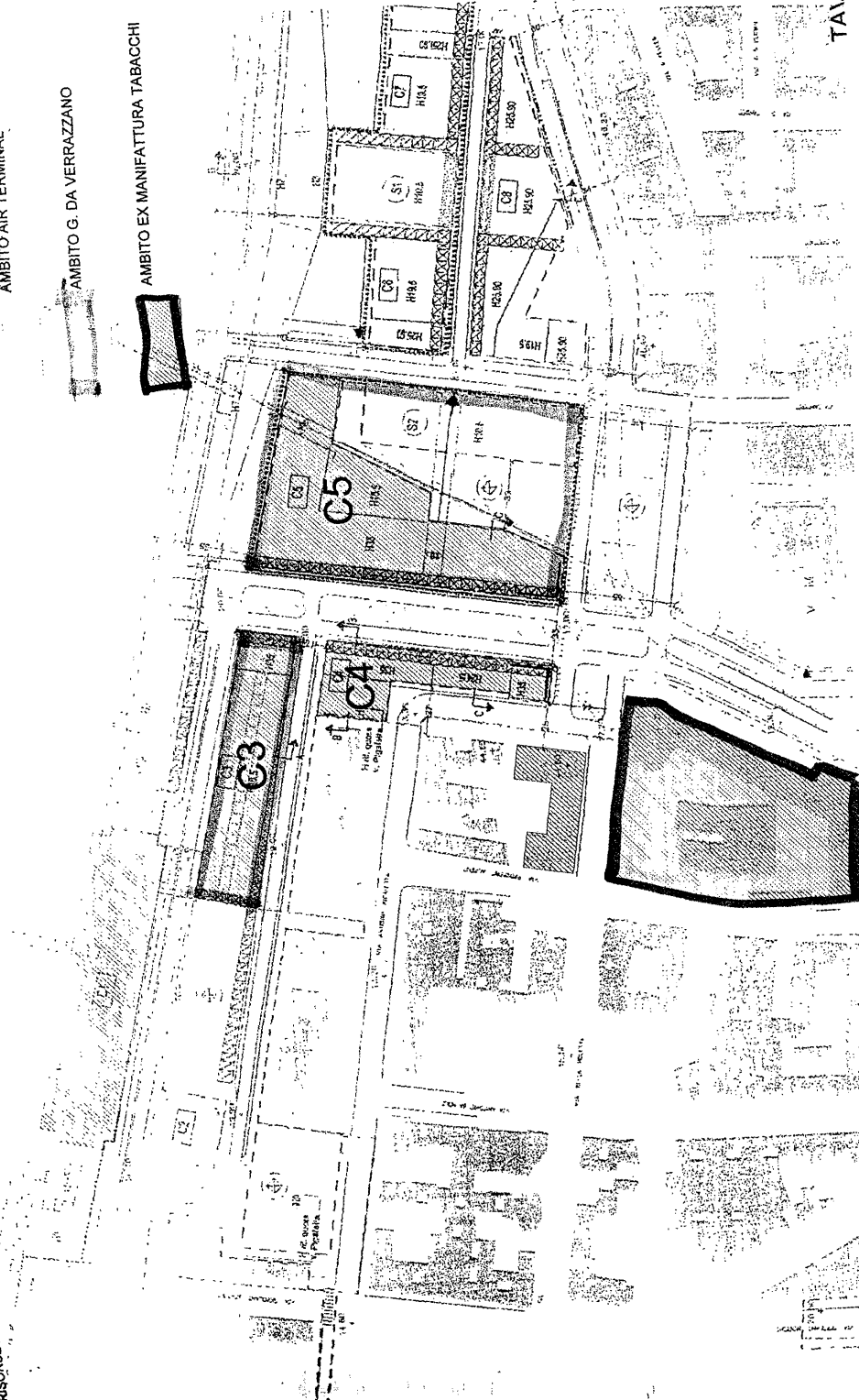
Città della Politica e delle Amministrazioni locali

RISORSE PER ROMA - RPR SpA

AMBITO AIR TERMINAL

AMBITO G. DA VERRAZZANO

AMBITO EX MANIFATTURA TABACCHI



TAV 2

**PRIMO PROTOCOLLO DI INTESA ATTUATIVO DELL'ACCORDO DI  
PROGRAMMA PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DELLA  
STAZIONE OSTIENSE TRA IL COMUNE DI ROMA E  
FERROVIE DELLO STATO Spa**

Premesso che in data 8 marzo 2000 è stato sottoscritto dal Ministero dei Trasporti e della Navigazione, dal Presidente della Giunta Regionale del Lazio, dal Presidente della Giunta Provinciale di Roma, dal Sindaco del Comune di Roma e dall'Amministratore Delegato FERROVIE DELLO STATO Spa l'Accordo Quadro per la definizione e l'attuazione del Programma esecutivo degli interventi ferroviari da realizzare nel Nodo di Roma e sulla rete regionale del Lazio fino all'anno 2004, nonché dei connessi interventi di riqualificazione delle aree ferroviarie disponibili;

che in data 8 marzo 2000 è stato sottoscritto dal Ministro dei Trasporti e della Navigazione, dal Ministro dei Lavori Pubblici, dal Ministro delle Finanze, dal Presidente della Giunta Regionale del Lazio, dal Presidente della Giunta Provinciale di Roma, dal Sindaco del Comune di Roma e dall'Amministratore Delegato FERROVIE DELLO STATO Spa un Accordo di Programma, ex art. 3 legge 396/90, per la riqualificazione dell'area della Stazione Ostiense;

che tale Accordo è stato approvato con Ordinanza del Sindaco n. 88 del 26 aprile 2000 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 18 del 30 giugno 2000;

che il suddetto Accordo ha approvato anche il Piano di Assetto dell'area, la cui attuazione complessiva è prevista in dieci anni con il tempestivo avvio delle infrastrutture d'interesse primario;

che il Comune di Roma ha intenzione di decentrare in altre aree la gran parte dei propri uffici attualmente localizzati sul Campidoglio o nelle immediate vicinanze al fine di destinare i relativi spazi a finalità museali e culturali;

che a tal fine il Comune di Roma ha avviato uno studio finalizzato a verificare la migliore localizzazione per i propri uffici e ha in corso intese con l'Agenzia per il Demanio al fine di acquisire edifici di proprietà del Demanio pubblico;

che dall'esame delle varie localizzazioni è stata ritenuta particolarmente idonea anche in considerazione dell'elevata dotazione di infrastrutture per la mobilità su ferro, l'area ferroviaria della stazione Ostiense ricadente nel già citato Piano di Assetto;

che in particolare è intenzione del Comune acquisire in proprietà il comparto C5 di tale area destinato dal suddetto Piano di Assetto ad attività direzionali nonché il comparto C1 che comprende l'edificio Air Terminal;

che in data 16 gennaio 2002 in apposita riunione è stata avviata la discussione sulle possibili modalità di cessione del comparto C5 del Piano di Assetto dell'area della stazione Ostiense con destinazione direzionale;

che a tal fine è stato costituito un gruppo di lavoro misto Comune di Roma - Risorse per Roma, e RFI - Metropolis come da note del Comune di Roma Dipartimento III prot. n. 1286 del 24 gennaio 2002 e Metropolis prot. n. 394 del 24 gennaio 2002, il quale ha definito i criteri per la valutazione economica del Comparto C5;

che l'Amministrazione Comunale con lettera dell'Assessore alle Politiche del Patrimonio, prot. n. 121/02 del 28 febbraio 2002 ha chiesto di acquistare anche l'edificio denominato Air Terminal compreso nel comparto C1 del Piano di Assetto;

che inoltre il Sindaco di Roma con lettera prot. n. 14056 del 21 marzo 2002 ha confermato l'interesse dell'Amministrazione Comunale all'acquisto dell'area e dei diritti edificatori a destinazione direzionale, comparto C5 del citato Piano di Assetto funzionale al Progetto "Piano Generale ed organico di realizzazione delle sedi dell'Amministrazione Comunale" nonché di conoscere l'orientamento di FERROVIE DELLO STATO Spa riguardo all'utilizzazione del complesso dell'Air Terminal;

che FERROVIE DELLO STATO Spa e Metropolis stanno svolgendo tutte le attività necessarie per dare risposta al Comune di Roma riguardo a tale ultima richiesta;

che al fine di dare concreto seguito all'accennato programma comunale è necessario anche attraverso successivi atti concordare fra il Comune di Roma e FERROVIE DELLO STATO Spa una serie di impegni riguardo ai tempi e alle modalità per avviare il programma di interventi d'interesse del Comune di Roma, in coerenza con quanto specificato dagli elaborati del Piano di Assetto "n. 12 Fasi di Attuazione degli interventi" e "n. 13 - Individuazione dei sub-comprensori di attuazione" nonché dall'art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione, che individuano, in via preliminare, le opere di urbanizzazione che si dovranno realizzare contestualmente all'edificazione del Comparto C5 e del comparto C1, in quanto funzionalmente connesse;

tutto ciò premesso.

**Il Comune di Roma e FERROVIE  
DELLO STATO Spa convengono  
quanto segue;**

1. Le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

2. Il Comune di Roma ribadisce l'interesse ad acquisire in proprietà le aree e gli edifici inclusi nel Piano di assetto della Stazione Ostiense indicati in premessa e le cui valutazioni saranno:

- Per il comparto C5 effettuate sulla base dei criteri individuati dal gruppo di lavoro misto Comune di Roma - Risorse per Roma e RFI Spa - Metropolis Spa di cui al documento allegato al presente protocollo
- Per l'edificio dell'Air Terminal, sottoposte da RFI Spa al Comune di Roma entro il 30 Settembre 2002 per la definitiva valutazione sulla contrattazione economica.

Il completamento delle valutazioni economiche degli immobili dovrà comunque consentire la definizione di tutti i contenuti contrattuali entro il termine del 31.12.2002;

3. FERROVIE DELLO STATO Spa manifesta la volontà di cedere in proprietà al Comune il comparto C5 e il comparto C1 comprendente l'edificio Air Terminal, come individuati dal Piano di Assetto dell'area della stazione Ostiense;

4. Il Comune di Roma, a seguito della sottoscrizione del presente Protocollo, potrà procedere alla progettazione unitaria generale dell'area che comprende i seguenti significativi interventi in parte previsti dal Piano di Assetto dell'area della stazione Ostiense;

- a. il nuovo complesso direzionale;
- b. il re-styling dell'Air Terminal e schema di distribuzione funzionale;
- c. il boulevard urbano di accesso da circonvallazione Ostiense e il carattere degli accessi lato Ostiense e lato capitan Bavastro;
- d. la grande piazza del nuovo campidoglio;
- e. il sistema locale della rete carrabile e pedonale di distribuzione;
- f. il sistema a verde verso il fascio dei binari;
- g. il recupero di altri immobili limitrofi che dovessero essere utilizzati per le esigenze dell'Amministrazione;
- h. il sistema dei parcheggi interrati, a raso e multipiano;

- le connessioni con l'intorno e con il sistema dei servizi di trasporto su ferro (stazione della metropolitana e ferroviaria).

Il nuovo insediamento direzionale potrà utilizzare le linee di trasporto su ferro che transitano per la stazione Ostiense, per le quali, peraltro, sono in corso adeguamenti infrastrutturali che produrranno anche un miglioramento del servizio ferroviario.

Dalle progettazioni unitarie e dai punti salienti di qualificazione architettonica degli insediamenti che verranno attuati dall'Amministrazione Comunale emergeranno elementi qualificativi tali da dover essere rispettati anche nelle ulteriori realizzazioni edilizie riguardanti il piano di assetto, e ciò specificatamente per le realizzazioni relative ai comparti C3 e C4.

Tali contenuti progettuali dovranno costituire indicazioni e riferimenti per il completamento dei comparti immediatamente limitrofi a quelli d'interesse dell'A.C.

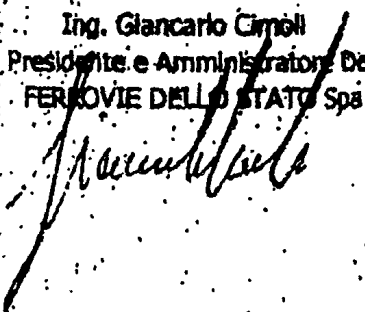
A tal fine si dà atto fin da ora dell'impegno di FERROVIE DELLO STATO SpA a recepire dette indicazioni inserendole nelle dovute forme nei successivi atti di trasferimento patrimoniale.

5. Le parti stipuleranno entro sei mesi dalla firma del presente Protocollo la Convenzione attuativa del Piano di Assetto di cui in premessa, nella quale saranno definiti gli obblighi reciproci riguardo:

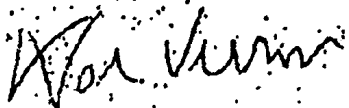
- alla realizzazione delle opere previste dal Piano di Assetto con particolare riferimento a quelle di competenza del Comune di Roma, la cui realizzazione è di supporto agli interventi attuativi del medesimo Piano di Assetto, nonché alle opere di urbanizzazione di pertinenza del comparto direzionale C5 e del comparto C1;
- alle fasi, alle modalità e ai tempi di realizzazione delle medesime opere;
- alla cessione delle aree con destinazione pubblica con particolare riferimento a quelle necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

6. Le parti si impegnano all'attuazione di quanto definito con il presente protocollo all'esito dei procedimenti di competenza dei rispettivi organi deliberativi.

Ing. Giancarlo Cimoli  
Presidente e Amministratore Delegato  
FERROVIE DELLO STATO SpA



On. Walter Veltroni  
Sindaco del Comune di Roma



**PROTOCOLLO D'INTESA**

Oggi 10 luglio 2003 tra il Presidente ed Amministratore Delegato di Ferrovie dello Stato S.p.A., Giancarlo Cimoli, il Sindaco del Comune di Roma, Walter Veltroni, l'Amministratore Delegato di Rete Ferroviaria Italiana, Mauro Moretti.

Premesso che:

- le aree di Ostiense sono state inserite nel perimetro del più ampio compendio immobiliare di scissione societaria da RFI alla neo costituita Ferrovie Real Estate s.r.l.;
- l'Atto di Scissione troverà esecuzione a partire dal 1° ottobre p.v.;
- la Convenzione per la prima attuazione del Piano di Assetto dell'Area della stazione Ostiense, approvato quest'ultimo con Accordo di Programma sottoscritto 8 marzo 2000, è stata già definita con gli Uffici del Comune di Roma. Attualmente si è nella fase di completamento degli allegati tecnici, frazionamento, verbale di consistenza e misurazione delle aree da cedere, richiesta di certificato di destinazione urbanistica;
- dal punto di vista tecnico/economico/patrimoniale gli incontri con l'Assessore al patrimonio del Comune di Roma, Claudio Minelli, hanno delineato i parametri di trattativa per definire la compravendita delle aree definite C5 e C3 nel Piano di Assetto di Ostiense;
- la definizione della Convenzione e la sopra detta trattativa, oltre ad accelerare le attività tecnico-amministrative legate alla realizzazione del progetto Capitolino "Campidoglio 2", consentirà una migliore fattibilità di tutto il Piano di Assetto stante la manifesta volontà del Comune a porre in essere provvedimenti amministrativi atti a trasferire una quota di "commerciale" nel Air Terminal di Ostiense alle condizioni di seguito specificate.

Tutto ciò premesso e considerato, fermi gli atti competenza dei rispettivi organi deliberativi, si conviene:

1 - che entro settembre p.v. sarà stipulata da Rete Ferroviaria Italiana la Convenzione attuativa per la prima attuazione delle previsioni di assetto dell'area Ostiense di cui all'Accordo di Programma dell'8/3/2000;

2 - che la trattativa di compravendita ed atti conseguenti propedeutici alla stipula dei contratti con il Comune di Roma afferenti i comparti C5 e C3, così come definiti nel piano di assetto, sarà conclusa da Rete Ferroviaria Italiana entro lo stesso termine di settembre p.v.;

3 - che il Comune di Roma conferma l'interesse a mantenere nell'ambito del piano di assetto complessivo la quota di destinazione commerciale prevista utilizzando a tale scopo l'Air Terminal Ostiense, provvedendo agli atti amministrativi necessari alla condizione che il commerciale da prevedere sia anche complementare e funzionale all'assetto dell'utilizzazione definitiva di Campidoglio 2 e rispetti la funzionalità trasportistica dello stesso Air Terminal di Ostiense.

Roma, li

Comune di Roma

Ferrovie dello Stato S.p.A.

Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.

Assessorato al Personale, Demanio,

Assessorato alle Politiche Abitative,

Patrimonio e Informatica  
Regione LazioPatrimonio e Progetti Speciali  
Comune di Roma

## Protocollo d'intesa

Gli Assessorati al Patrimonio della Regione e del Comune di Roma hanno da tempo attivato un confronto costruttivo su problematiche di reciproco interesse.

Gli Assessori hanno in particolare avuto, dal Presidente della Regione e dal Sindaco di Roma, delega a coordinare i procedimenti amministrativi di rispettiva competenza per il perseguimento di una finalità a cui la Regione Lazio e il Comune di Roma attribuiscono valore strategico e che è relativa all'obiettivo di:

- ⇒ razionalizzare gli spazi, questi ultimi intesi nella accezione più estesa, del termine partendo dagli spazi di livello urbanistico (distribuzione e localizzazione a livello territoriale), per arrivare a quelli a scala più ridotta (distribuzione interna di ogni singolo edificio);
- ⇒ ridurre il ricorso all'uso di fabbricati locati in fitto passivo, attraverso la riconvenzione ed il riutilizzo di immobili di proprietà;
- ⇒ accorpate uffici e servizi in funzione delle aree di competenza del Dipartimento di appartenenza al fine di migliorare l'efficienza dell'intera struttura comunale e regionale;
- ⇒ adeguare alla normativa vigente gli uffici attraverso lavori di adeguamento e di messa a norma per migliorare le condizioni dei luoghi di lavoro dei dipendenti e del pubblico.

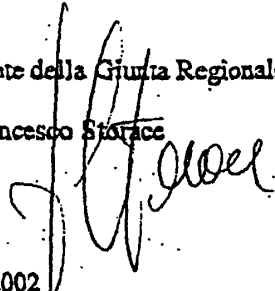
Per raggiungere tali finalità ciascuna istituzione ha elaborato un proprio piano strategico attivando confronti interistituzionali preliminari finalizzati ad armonizzare i progetti con particolare riferimento all'inquadramento urbanistico ed alle connesse problematiche trasportistiche e di mobilità. In particolare sono state individuate le aree:

1. della "Fiera di Roma" conseguenti alla nuova collocazione dell'ente fieristico in altra sede più idonea (Ponte Galeria) mediante demolizione e ricostruzione delle cubature ivi esistenti, dove, unitamente alla attuale sede della Regione, verrebbe a concretizzarsi, con un processo di riunificazione-razionalizzazione il Polo Direzionale Regionale; nell'area "Fiera di Roma" troverebbe collocazione anche la nuova sede del Municipio XI;
2. del "Quadrante Ostiense" dove verrebbero a localizzarsi i dipartimenti dell'amministrazione comunale (cosiddetto Campidoglio 2);
3. Regione e Comune si impegnano a predisporre i progetti di utilizzo funzionale delle strutture interessate, anche al fine di individuare eventuali integrazioni edilizie da attuare, ove necessario, con specifico accordo di programma.

Considerata inoltre la necessità di concludere con relativa urgenza i procedimenti decisionali connessi con l'attuazione dei progetti, tenendo anche conto dei terzi soggetti interessati (Fiera di Roma, FF.SS. ecc. ) la Regione ed il Comune di Roma si impegnano ad attuare la più ampia collaborazione interistituzionale, ivi comprese tutte le forme di coordinamento tecnico-amministrativo necessarie.

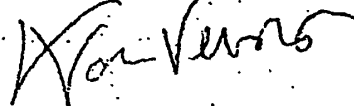
Il Presidente della Giunta Regionale

Francesco Storace



Il Sindaco

Walter Veltroni



Roma, 6 giugno 2002



ALL. D



*Comune di Roma*



*Ministero dell'Economia e delle Finanze*

***PROTOCOLLO D'INTESA***



*Comune di Roma*



*Ministero dell'Economia e delle Finanze*

## PROTOCOLLO D'INTESA

Tra

**IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE E IL COMUNE DI ROMA**

### Premesso che

- ☞ in attuazione della legge n. 410 del 2001, il Ministero dell'Economia e delle Finanze, tramite l'Agenzia del Demanio, istituita con il decreto legislativo n. 300 del 1999, ed istituzionalmente preposta alla gestione, conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato, intende avviare la procedura di valorizzazione degli immobili di proprietà dello Stato o per i quali è in corso la procedura di riconoscimento della proprietà attivata ai sensi e per gli effetti dell'art.1, comma 2, della legge n.410 del 2001, ricadenti nell'ambito del Comune di Roma;
- ☞ l'elenco degli immobili da valorizzare, oggetto di ulteriori integrazioni, è il seguente:
  - scheda n. 1468 – Torri Eur – Viale Europa, 242;
  - scheda n. 584 – Istituto A.Mai – Via degli Zingari, 13;
  - scheda n. 504 – Fabbricato della Dogana scalo merci – Via Scalo S.Lorenzo, 6-10;
  - scheda n. 1464 – Area in località Valcannuta – Via dei Casali Santovetti, Fosso dell'Acqua Fredda;
  - Ex sede dell'Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato – Piazza Verdi, 10;
- ☞ tale procedura di valorizzazione coinvolgerà necessariamente l'Amministrazione comunale per la valutazione della compatibilità urbanistico-edilizia delle diverse ipotesi progettuali legate a possibili futuri utilizzi;
- ☞ a sua volta, il Comune di Roma ha avviato un programma di razionalizzazione delle proprie sedi, localizzandole in un prevalente contesto al fine di perseguire i seguenti obiettivi:
  - la concentrazione in un unico ambito territoriale per una migliore sinergia tra uffici dipartimentali del Comune, con la conseguente eliminazione di numerosi uffici attualmente in locazione;

- la valorizzazione del Colle Capitolino attraverso il più appropriato utilizzo museale, una volta trasferiti molti degli attuali uffici;
  - la realizzazione di nuovi uffici del Comune con possibilità quindi di spazi funzionali e flessibili, pienamente rispondenti alle normative vigenti.
- ⇒ a tal fine il Comune di Roma ha identificato nel piano di assetto urbano Ostiense e nelle aree limitrofe il sito idoneo per la realizzazione del programma denominato “*Campidoglio 2*”, individuando quindi la piazza Giovanni da Verrazzano quale la più adatta per la realizzazione dell’intervento;
- ⇒ in tale ambito sono ricompresi alcuni immobili, già nella titolarità dell’Ente Tabacchi Italiani – ETI, rientrati nella proprietà dello Stato ai sensi e con la procedura prevista dall’art.1, comma 2, della legge n.410 del 2001;
- ⇒ l’ETI si è impegnato al rilascio degli immobili in questione entro il termine di 18 mesi dalla data di emanazione del decreto del Direttore dell’Agenzia del Demanio predisposto ai sensi dell’art.1, comma 2 della legge n. 410 del 2001;
- ⇒ il Ministero dell’Economia e delle Finanze si è dichiarato disposto a venire incontro alle esigenze del Comune, e a sua volta il Comune si è dichiarato disponibile ad assecondare la richiesta di valorizzazione presentata dall’Amministrazione;

**Quanto sopra premesso,**

**fra**

il Ministero dell’Economia e delle Finanze, rappresentato dal Ministro On.le Giulio Tremonti  
 il Comune di Roma, rappresentato dal Sindaco On.le Walter Veltroni

**si conviene e si stabilisce quanto segue:**

*Art.1*

1. Le premesse formano parte integrante del presente protocollo.

*Art.2*

1. Il Ministero dell’Economia e delle Finanze, tramite l’Agenzia del Demanio, avvierà il procedimento di valorizzazione degli immobili riportati nel sottoindicato elenco da

integrarsi ulteriormente prima della stipula dell'atto di cui al successivo art.8 del presente protocollo:

- scheda n. 1468 – Torri Eur – Viale Europa, 242;
  - scheda n. 584 - Istituto A.Mai – Via degli Zingari, 13;
  - scheda n. 504 - Fabbricato della Dogana scalo merci – Via Scalo S.Lorenzo, 6-10;
  - scheda n. 1464 – Area in località Valcannuta – Via dei Casali Santovetti, Fosso dell'Acqua Fredda;
  - Ex sede dell'Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato – Piazza Verdi, 10.
2. Il Comune di Roma si impegna a porre in essere le attività di propria competenza per il conseguimento degli obiettivi prefissati con il programma di valorizzazione e, in particolare, a promuovere, ove necessario, d'accordo con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, la prescritta conferenza di servizi e a stipulare il relativo accordo di programma.
  3. Qualora nel corso del procedimento di valorizzazione, per alcuni degli immobili indicati al comma 1, dovesse emergere l'impossibilità, o l'estrema difficoltà, di procedere alla valorizzazione, l'Agenzia del Demanio si riserva la facoltà di indicare altri immobili in sostituzione di quelli esclusi.
  4. L'accordo di programma, ai fini del cambiamento di destinazione, avverrà sulla base dei progetti preliminari predisposti dall'Agenzia del Demanio, e sarà concluso non oltre il termine di sei mesi dalla data di presentazione di detti progetti.
  5. La quota spettante al Comune di Roma per effetto delle operazioni di valorizzazione è pari al 15% calcolato sul valore degli immobili determinato come base d'asta degli stessi ai fini della loro successiva vendita, incrementata di un ulteriore 12% calcolato sulla differenza tra lo stesso valore a base d'asta e il ricavato effettivo dalla vendita degli immobili valorizzati.

### *Art.3*

1. Il Comune di Roma, al fine di realizzare il programma di cui alle premesse, si impegna ad acquisire in proprietà, alle condizioni di cui al successivo art.5, gli immobili di cui in premessa e precisamente:
  - a) immobile con relative aree di pertinenza site nell'isolato individuato dalla Circonvallazione Ostiense, Via di S.Galla, Piazza Giovanni da Verrazzano, Via della Moneta, Via P. Alpino;
  - b) immobile con accessi da Via della Moletta e Via F.A. Pigafetta (Piazza Giovanni da Verrazzano).

*Art.4*

1. Le parti danno atto che, con nota n.69/P del 24 ottobre 2002 l'Ente Tabacchi Italiani – ETI, si è impegnato a lasciare liberi da cose e persone gli immobili stessi entro il termine di 18 mesi dalla data dell'emanazione del decreto del Direttore dell'Agenzia del Demanio predisposto ai sensi dell'art.1, comma 2 della legge n. 410 del 2001 e che, in considerazione delle finalità e dell'urgenza dell'intervento complessivo, l'ETI ha consentito, fin da ora l'accesso all'interno dell'intero complesso ai tecnici dell'amministrazione comunale, incaricati di effettuare tutte le operazioni, di rilievo e verifica, necessarie per le attività di progettazione per l'utilizzo prospettato.
2. In funzione della finalità pubblica cui sono destinati gli immobili indicati nell'art.3, il Ministero dell'Economia e delle Finanze autorizza sin d'ora l'Agenzia del Demanio a consentire, con le modalità che saranno fissate nell'atto di cui all'art.8, l'anticipata immissione in possesso degli immobili in questione da parte del Comune, con priorità per i locali ad uso uffici del fabbricato sito in Via della Moletta, angolo piazza Giovanni da Verrazzano.

*Art.5*

1. Il valore degli immobili da trasferire al Comune di Roma, sarà determinato dall'Agenzia del Demanio, sulla base del valore venale degli stessi, definito tenendo conto della loro attuale destinazione d'uso.
2. Nel caso in cui il Comune ritenga di non dover accettare i risultati delle operazioni di stima, le parti convengono che la determinazione del valore degli immobili in questione sarà effettuata d'accordo tra il Comune e l'Agenzia del Demanio.

*Art.6*

1. Il corrispettivo del trasferimento immobiliare tra l'Agenzia del Demanio e il Comune di Roma, così come definito con le modalità di cui al precedente art.5, verrà compensato, a norma dell'art.3, comma 15 della legge n.410 del 2001, con la quota assegnabile al Comune stesso per effetto delle valorizzazioni patrimoniali, calcolata secondo quanto previsto all'art. 2, punto 5 del presente Protocollo d'Intesa.

*Art.7*

1. Il trasferimento in proprietà del Comune degli immobili in questione, avrà luogo nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili stessi si trovano.

*Art.8*

1. Per l'attuazione del presente accordo, il Comune di Roma e l'Agenzia del Demanio stipuleranno apposito atto, nel quale saranno specificamente indicati gli impegni assunti dalle parti ed i relativi termini di attuazione.

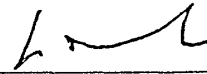
*Art.9*

1. Le parti si impegnano all'attuazione di quanto definito con il presente protocollo, all'esito dei procedimenti di competenza dei rispettivi organi deliberativi.
2. Nell'ipotesi in cui le previsioni del presente protocollo non potessero trovare integrale attuazione, e, in particolare, qualora, per qualsiasi motivo o ragione, non potesse concludersi il procedimento di valorizzazione degli immobili di cui all'art.2 sia il Comune di Roma che il Ministero dell'Economia e delle Finanze, tramite l'Agenzia del Demanio potranno sciogliersi dagli impegni assunti, mediante comunicazione scritta da inviarsi per raccomandata con avviso di ricevimento.
3. Nell'ipotesi di cui al comma 2, il Comune di Roma e il Ministero dell'Economia e delle Finanze, tramite l'Agenzia del Demanio, si impegnano a regolarizzare con apposito atto, le conseguenze dell'intervento *medio tempore* verificatesi.

Fatto in Roma, il

Letto, confermato e sottoscritto

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Comune di Roma



ALL. E

Allegato alla Delibera  
“Campidoglio due: Piano per la realizzazione della città della politica e delle amministrazioni locali”  
Cronoprogramma finanziario 2003-2028

Tab. 1 CRONOPROGRAMMA 2003-2028 (soluzione 24 Luglio 2003 con riproporzionamento oneri di progettazione)

DESCRIZIONE	DESCRIZIONE	Importi	Importi	Saldo
Stato di fattibilità	Prima parte	€	€	€
2003	Subtotali 2003	€ 48.294.675	€ 118.053.772	€ 69.759.097
2004	Subtotali 2004	€ 39.447.600	€ 101.447.654	€ 62.000.054
2005	Subtotali 2005	€ 77.020.926	€ 80.483.107	€ 3.462.181
2006	Subtotali 2006	€ 60.657.434	€ 60.657.434	€ -
2007	Subtotali 2007	€ 34.624.921	€ 34.624.921	€ -
2008	Subtotali 2008-2028	€ 11.159.861	€ 16.426.518	€ 5.266.657

in milioni di €



	2003	2004	2005	2006	2007	TOTALE 2003-2007
<b>LANO PER LA REALIZZAZIONE DELLA CASA DELLA POLIZIA E DELLE AMMINISTRAZIONI LOCALI (SOLUZIONE DI UNO DEI PROGETTI FINANZIARI DELLA S.P.A. S.P.A. S.P.A.)</b>						
<b>TITOLI, COSTI (AL NETTO DELLE MINORI ENTRATE E DEGLI ONERI FINANZIARI)</b>						
quisione aree e immobili	34.288.800 €	16.790.348 €	16.790.348 €	56.911.517 €	26.400.907 €	67.899.496 €
veri e altro (compreso studio fattibilità 2002)	14.026.875 €	19.137.252 €	56.684.553 €			172.230.504 €
<b>TOTALE ANNUO</b>	<b>48.294.675 €</b>	<b>39.447.600 €</b>	<b>77.020.926 €</b>	<b>60.543.997 €</b>	<b>34.511.485 €</b>	<b>241.100.000 €</b>
<b>TITOLI, RICAVI, MINORI SPESE</b>						
Invito prelievi (compreso provvista per studio fattibilità 2002)	852.272 €					852.272 €
denazione immobiliare via Tommaselli	7.551.500 €					7.551.500 €
denazione immobiliare via del Colosseo	8.550.000 €					8.550.000 €
denazione immobiliare via di Porta Labornale	101.000.000 €	10.450.000 €				101.000.000 €
denazione immobiliare P.le Ortense (MICA)		16.790.348 €	16.790.348 €	1.724.444 €	1.756.777 €	35.530.896 €
ontri da operazioni di cartolarizzazione		4.448.208 €	1.622.706 €		3.700.569 €	9.622.136 €
ontri spese e rischi da opere di recupero F.U.P.					4.565.344 €	5.700.589 €
ontri entrate da affitto						
<b>TOTALE ANNUO</b>	<b>118.053.772 €</b>	<b>31.688.557 €</b>	<b>18.483.054 €</b>	<b>1.724.444 €</b>	<b>5.457.367 €</b>	<b>175.407.193 €</b>
<b>ALDO NETTO ANNUO</b>	<b>69.758.097 €</b>	<b>7.759.044 €</b>	<b>58.537.872 €</b>	<b>58.818.553 €</b>	<b>29.054.118 €</b>	<b>5.266.637 €</b>
<b>ALDO ANNO PRECEDENTE, disponibilità, disponibilità (-)</b>	<b>69.000.051 €</b>	<b>3.402.191 €</b>	<b>3.402.191 €</b>	<b>55.357.372 €</b>	<b>55.357.372 €</b>	<b>84.411.490 €</b>
<b>TITO</b>						<b>29.054.118 €</b>
↳ DURATA(ANNI)						
↳ TASSO DI INTERESSE						
↳ TIPO METODO: AMMORTAMENTO PROGRESSIVO CON RATA COSTANTE						
<b>Stato costi:</b>	<b>46.294.875 €</b>	<b>39.447.600 €</b>	<b>77.020.926 €</b>	<b>60.543.997 €</b>	<b>34.511.485 €</b>	<b>111.559.881 €</b>
<b>Stato ricavi:</b>	<b>118.053.772 €</b>	<b>31.688.557 €</b>	<b>18.483.054 €</b>	<b>1.724.444 €</b>	<b>5.457.367 €</b>	<b>16.426.518 €</b>
<b>Saldo/disavanzo</b>	<b>69.758.097 €</b>	<b>69.000.051 €</b>	<b>3.402.191 €</b>	<b>55.357.372 €</b>	<b>84.411.490 €</b>	<b>79.144.833 €</b>

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata all'unanimità, con 46 voti favorevoli.

Hanno partecipato alla votazione il Sindaco ed i seguenti Consiglieri:

Alagna, Argentin, Bafundi, Baldi, Bartolucci, Battaglia, Berliri, Carapella, Carli, Cau, Cosentino, Dalia, De Lillo, De Luca, Della Portella, Di Francia, Di Stefano, Failla, Fayer, Foschi, Galloro, Gasparri, Giansanti, Giulioli, Iantosca, Laurelli, Lorenzin, Madia, Malcotti, Mannino, Marchi, Mariani, Marroni, Milana, Nitiffi, Orneli, Panecaldo, Piso, Poselli, Rizzo, Santini, Sentinelli, Spera, Vizzani e Zambelli.

La presente deliberazione assume il n. 106.

(O M I S S I S)

**IL PRESIDENTE**  
G. MANNINO – M. CIRINNA'

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
V. GAGLIANI CAPUTO

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**  
M. SCIORILLI

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

La presente deliberazione è stata adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del  
**21 giugno 2004.**

*Dal Campidoglio, li .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....