ROMA

Protocollo RC n. 11938/2023

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 5 MAGGIO 2023)

L'anno duemilaventitrè, il giorno di venerdì cinque del mese di maggio alle ore 15,50, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1	Gualtieri Roberto	*Sindaco*	8	Onorato Alessandro	*Assessore*
2	Scozzese Silvia	*Vice Sindaco*	9	Patane' Eugenio	*Assessore*
3	Alfonsi Sabrina	*Assessora*	10	Pratelli Claudia	*Assessora*
4	Catarci Andrea	*Assessore*	11	Segnalini Ornella	*Assessora*
5	Funari Barbara	*Assessora*	12	Veloccia Maurizio	*Assessore*
6	Gotor Miguel	*Assessore*	13	Zevi Andrea Tobia	*Assessore*
7	Lucarelli Monica	*Assessora*			

E' presente l'Assessora Segnalini che assume la presidenza dell'Assemblea.

Intervengono in modalità telematica gli Assessori Alfonsi, Catarci, Gotor, Lucarelli, Patanè, Pratelli e Zevi.

Partecipa il sottoscritto Vice Segretario Generale Vicario Dott. Gianluca Viggiano.
(O M I S S I S)

Deliberazione n.155

Complesso degli Ex Mercati Generali siti in Roma in Via Ostiense. Revoca della Deliberazione della Giunta Capitolina n. 199 del 15 settembre 2017, di approvazione del progetto della seconda variante e presa d'atto della proposta di revisione della concessione da parte del Concessionario

Premesso che:

il Consiglio Comunale, con Deliberazione n. 240 del 22 dicembre 1999, ha approvato il Progetto Urbano Ostiense Marconi, al fine di riqualificare il settore urbano Ostiense Marconi attraverso il recupero di aree per servizi pubblici, verde, attrezzature ed infrastrutture, anche mediante l'inserimento di rilevanti funzioni urbane quali quelle universitarie, idonee a contribuire in termini sostanziali alla riqualificazione e sviluppo dell'intero quadrante;

attuando gli indirizzi forniti dal Consiglio Comunale con la D.C.C. n. 240/1999, con Ordinanze del Sindaco nn. 117/2000 e 118/2000, pubblicate sul B.U.R. n. 20 del 20 luglio 2000, sono stati approvati gli Accordi di Programma *ex* art. 27 L. 142/90 per la realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Urbano per le aree adiacenti il Lungotevere Papareschi e per le aree in riva sinistra del Tevere tra il fiume e la ferrovia Roma Lido ed *ex* art. 3 L. 396/90 per le aree destinate all'Università di Roma Tre e al Museo della Scienza;

il Consiglio Comunale, ritenuta la necessità di approfondire e sviluppare alcune previsioni del Progetto Urbano Ostiense Marconi, alla luce delle esigenze di completare la pianificazione dell'ambito relativo alla Via Ostiense e fornire un adeguato assetto dell'area, attuando una migliore riconnessione con gli ambiti contermini di Garbatella e Circonvallazione Ostiense nonché di definire per il complesso dei Mercati Generali una trasformazione coerente con gli obiettivi generali del Progetto Urbano, con Deliberazione n. 10 del 28 febbraio 2003, ha approvato l'aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense Marconi, autorizzando il Sindaco alla sottoscrizione di un Accordo di Programma *ex* art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 per l'approvazione degli interventi conseguenti all'aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense Marconi;

in particolare, anche in accoglimento delle mutate esigenze dell'Università di Roma Tre, non più interessata all'area degli Ex Mercati Generali, originariamente destinata ad ospitare parte delle funzioni dell'Ateneo e destinata a zona M4 (insediamenti universitari), l'Amministrazione ha ritenuto che lo scenario maggiormente coerente con gli obiettivi del Progetto Urbano fosse rappresentato dalla trasformazione del complesso in un nuovo Centro di aggregazione giovanile, nel quale, a fianco di attività formative e culturali sia proposta un'ampia gamma di attività ricreative e di intrattenimento, con l'obiettivo di creare un'offerta di luoghi di incontro altamente qualificata,;

per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione del complesso dei Mercati Generali, l'Amministrazione ha quindi ritenuto necessario aggiungere una nuova sottozona denominata M7 – Area degli Ex Mercati Generali, prevedendo la variazione della destinazione urbanistica dell'area dei Mercati Generali ed integrando l'art. 14 delle N.T.A. del P.RG. come di seguito riportato:

- La sottozona M/7 – Area degli Ex Mercati Generali – è destinata a servizi generali e locali sia pubblici che privati.
- Nella sottozona M/7 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: servizi pubblici generali e di quartiere, verde pubblico attrezzato, servizi culturali, centri di recupero sociali e di formazione professionale, attività espositive e convegnistiche, sportive, di spettacolo e intrattenimento, ricreative, commerciali, amministrative, turistico-ricettive, ivi comprese attività di ristorazione, uffici privati-pubblici.
- La sottozona sarà attuata, per la parte con destinazione a servizi pubblici anche direttamente dall'Amministrazione Comunale; per la restante parte sarà attuata previa sottoscrizione di apposita convenzione, la quale fisserà le condizioni di concessione del bene. La convenzione sarà stipulata dall'Amministrazione Comunale con idoneo soggetto giuridico da individuarsi mediante procedura ad evidenza pubblica.
- Nel complesso edilizio esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione e ricostruzione parziale o totale di alcuni manufatti, anche con incremento della volumetria edificata e delle superfici utili.
- Gli interventi che saranno realizzati dal Concessionario del bene dovranno essere effettuati sulla base di un progetto unitario redatto nel rispetto di indirizzi generali comprensivi di un "sistema di regole di intervento", predisposti dagli Uffici competenti e sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale.

- Gli atti di cui al precedente comma, costituiranno indirizzo per la redazione dell'offerta nella procedura di evidenza pubblica.
- La volumetria utilizzabile è pari a quella esistente. È consentito un incremento massimo sino al 30% della stessa.
- Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni sono ammessi anche interventi di nuova edificazione sul filo stradale. Il distacco minimo ammissibile tra pareti finestrate di edifici antistanti è pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10.
- L'altezza massima consentita per nuove edificazioni e/o per sopraelevazioni non può superare quella dell'edificio circostante più alto, sito fuori dal perimetro degli Ex Mercati Generali.
- I parcheggi devono essere realizzati all'interno della sottozona M/7, sia fuori terra che entro terra. Questi non contribuiscono alla determinazione del volume massimo edificabile.
- Al raggiungimento della dotazione minima di parcheggi possono contribuire anche le aree adiacenti agli Ex Mercati Generali.
- La sottozona M/7 si attua attraverso interventi diretti sia da parte dell'Amministrazione Comunale che da parte del soggetto concessionario e sulla base del progetto unitario di intervento, che verrà visionato dalla Commissione Consiliare Urbanistica.

Premesso altresì che:

in attuazione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10/2003, il Dipartimento VI – Urbanistica ha indetto la procedura di gara (licitazione privata ai sensi dell'art. 89 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827) per l'affidamento in concessione amministrativa del complesso degli Ex Mercati Generali, subordinando l'aggiudicazione al perfezionamento dell'Accordo di Programma; il bando di gara è stato pubblicato sulla G.U.R.I. del 7 novembre 2003;

la riconversione funzionale dei Mercati Generali, nell'impostazione della procedura di gara e secondo gli indirizzi forniti con la mozione dal Consiglio Comunale n. 37 del 28 luglio 2003 e con la Deliberazione di Giunta Capitolina n. 553 del 25 settembre 2003, si fonda sull'idea del soddisfacimento della peculiare domanda di "servizi" espressa dal "mondo giovanile"; alcune strutture sono pertanto state ritenute "una dotazione minima essenziale" del progetto di riqualificazione ed alcuni temi considerati come "invarianti"; in particolare, quattro funzioni rivestono un ruolo centrale nel progetto di riqualificazione:

i) la grande mediateca (intesa come sistema multimediale complesso, in grado di fornire un'ampia gamma di prodotti e di attività, capaci di coinvolgere e qualificare l'offerta);

ii) le terme moderne (struttura dedicata allo sport e al fitness, con una ampia offerta, eventualmente abbinata con un importante attrattore commerciale);

iii) la città dei sapori (spazio dedicato all'enogastronomia con un'articolata gamma di attività qualificanti, con particolare attenzione a prodotti e tradizioni locali);

iv) gli spazi per l'intrattenimento e lo spettacolo, con piena libertà per i concorrenti di trovare le strutture maggiormente affini alle proprie capacità gestionali;

sotto il profilo del mix funzionale, l'obiettivo di trasformare il complesso in un nuovo centro di aggregazione giovanile, determina l'imposizione di specifici limiti quantitativi:

- servizi per la cultura e il tempo libero, in misura non inferiore al 35% della SUL complessiva;
- servizi per la ristorazione, in misura non superiore al 25% della SUL complessiva;
- servizi per il commercio, in misura non superiore al 35% della SUL complessiva;
- servizi per il terziario, in misura non superiore al 15% della SUL complessiva.

con determinazione dirigenziale n. 226 del 13 dicembre 2004, il Dipartimento VI Urbanistica ha preso atto dei risultati dell'attività svolta dalla commissione aggiudicatrice del procedimento di gara ed ha stata disposto l'aggiudicazione provvisoria;

con deliberazione n. 17 del 24/25 gennaio 2005, il Consiglio Comunale ha ratificato l'adesione all'Accordo di Programma, sottoscritto dal Sindaco, dalla Regione Lazio e dal Rettore dell'Università Roma Tre in data 28 dicembre 2004; l'Accordo di Programma è stato definitivamente approvato dal Sindaco con Ordinanza n. 51 del 25 febbraio 2005, pubblicata sul supplemento ordinario n. 4 al Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 9 del 30 marzo 2005;

con determinazione dirigenziale n. 108 del 20 giugno 2005 del Dipartimento VI Urbanistica, l'aggiudicazione è stata quindi dichiarata definitiva;

in data 14 novembre 2006, con atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Roma, Rep. n. 9612, è stata stipulata la Convenzione tra il Comune di Roma e la Lamaro Appalti S.p.A., quale mandataria capogruppo del R.T.I. vincitore della procedura ad evidenza pubblica;

con atto del 14 novembre 2006 a rogito Notaio Carlo Federico Tuccari, Rep. n. 72019 racc. 17111 reg. il 16 novembre 2006, le Società facenti parte del R.T.I. aggiudicatario della concessione hanno costituito la Società Ex Mercati Generali a r.l.; con verbale di Assemblea Straordinaria a rogito dello stesso Notaio Tuccari in data 20 dicembre 2006, rep. n. 72461, racc. 17333, la Ex Mercati Generali s.r.l. ha poi modificato la propria denominazione sociale in Società Sviluppo Centro Ostiense a r.l.;

con deliberazione n. 144 del 7 maggio 2009, la Giunta Capitolina ha approvato il progetto definitivo delle opere da realizzare per la riconversione funzionale del complesso immobiliare degli Ex Mercati Generali, a cura della concessionaria Sviluppo Centro Ostiense S.r.l., per un importo di Euro 191.366.353,99 oltre I.V.A. al 10% e compresi gli oneri della sicurezza senza oneri a carico del bilancio comunale;

con successive determinazioni dirigenziali del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, U.O. Città Storica, è stato approvato il progetto esecutivo del complesso; in particolare, con D.D n. 214 del 29 marzo 2010 e D.D. n. 823 del 14 dicembre 2010 per gli interventi compresi nell'Ambito A – Recinto e con D.D. n. 392 del 07 giugno 2011 per gli interventi compresi nell'ambito B – Gioielli;

con Deliberazione n. 68 del 16 marzo 2012, la Giunta Capitolina ha poi approvato, accogliendo la proposta del Concessionario acquisita al prot. n. QI166854 del 4 agosto 2010, la Variante innovativa di progetto volta ad includere l'Edificio E nel perimetro concessorio, valutata la stretta interdipendenza dei lavori da eseguire nell'Edificio E con quelli da eseguirsi nel resto del complesso, ritenuta l'utilità della gestione unitaria di tutti gli edifici del complesso e preso atto che il rapporto concessorio, per come configurato negli atti di gara e nel testo convenzionale, non esclude tale variazione, anche tenuto conto del fatto che la possibilità di ricomprendere l'Edificio E nella concessione era stata prevista sin dall'origine dal bando;

più precisamente, con la Variante innovativa approvata con D.G.C. n. 68/2012 venivano riallocati in altri edifici del complesso i servizi pubblici previsti nell'Edificio E, originariamente escluso dalla concessione, con realizzazione a carico del Concessionario dei lavori di riqualificazione dello stesso (per un importo stimato di € 4.500.000,00) e di alcuni interventi di viabilità esterna (per un importo stimato pari a € 3.000.000,00); contestualmente veniva autorizzata la sottoscrizione della convenzione integrativa, previa rielaborazione del Piano Economico Finanziario; in particolare, dalla Prima Variante Innovativa derivava:

- la nuova impostazione attuativa degli interventi articolata non più in stralci percentuali, ma in due ambiti territoriali denominati rispettivamente: "Recinto" l'Ambito "A" e "Gioielli" l'Ambito "B";
- la collocazione della Biblioteca Municipale in parte dell'edificio "B" in adiacenza alla grande Mediateca;
- la dislocazione della Sala Conferenze Pubblica al piano terra dell'edificio di nuova costruzione

denominato "X";

- la traslazione dei locali destinati a Centro Ricreativo Anziani in altri spazi sempre all'interno dell'edificio "E";
- il trasferimento degli Uffici Pubblici, già previsti al primo piano dell'edificio "E", al primo piano dell'edificio "M";
- l'uso commerciale del piano terra dell'edificio "E" e la destinazione ad Uffici privati del suo primo piano in aggiunta al Centro Ricreativo Anziani;
- l'enucleazione della sala teatrale-polifunzionale;
- la ricalibratura degli standard per i parcheggi;
- la riorganizzazione funzionale dell'edificio "X" di nuova realizzazione nell'area sud-est del Complesso, compatibile con le caratteristiche del Complesso e con le funzioni già in esso previste, in modo da incrementare la redditività dell'investimento ed ottenere il riequilibrio del Piano Economico Finanziario, tenuto conto dei nuovi oneri assunti dal Concessionario per la progettazione ed esecuzione dei lavori di riqualificazione dell'edificio "E" e degli interventi sulla viabilità esterna in precedenza indicati;

dal punto di vista del mix funzionale, ciò ha comportato:

- l'aumento delle superfici riservate al terziario e la diminuzione di quelle per la cultura e il tempo libero che tuttavia nel loro insieme, se si considera l'aggiunta di quelle relative all'edificio "E", non alterano in misura sensibile la quota percentuale del 50% indicata nel bando;
- una lieve diminuzione delle superfici riservate alla ristorazione che passano dal 12,90% al 10,69%;

come sintetizzato nella tabella seguente:

	Progetto approvato con D.G.C. 144/2008 (escluso edificio E)		Progetto approvato con D.G.C. 68/2012 (incluso edificio E)		Bando di gara	
Ristorazione	12,90%	52,10%	10,69%	54,30%	< 25%	> 50%
Terziario	12,30%		26,63%		< 15%	
Cultura e Tempo Libero	39,80%		27,69%		> 35%	
Commercio	35,00%		35,00%		< 35%	

in data 2 agosto 2012 a rogito del Segretario Generale di Roma Capitale, con atto rep. n. 12491, è stata stipulata la Convenzione Integrativa;

con determinazione dirigenziale n. 728 del 26 aprile 2013 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, U.O. Città Storica, è stato approvato il progetto definitivo della Variante Innovativa presentata dalla Concessionaria;

con istanza del 20 settembre 2013, acquisita al prot. n. QI 91728, la Concessionaria, avvalendosi della facoltà di cui all'art. 4 della Convenzione, ha rappresentato all'Amministrazione la necessità di rimodulare le destinazioni funzionali, al fine di ristabilire l'equilibrio economico finanziario del progetto; l'istanza presentata a motivo delle mutate condizioni di mercato sia in senso ampio e generale sia a quelle specifiche del contesto territoriale di immediato interesse, viene altresì ritenuta condizione imprescindibile per continuare nell'attuazione delle opere previste;

la Giunta Capitolina, con la memoria n. 60 del 24 ottobre 2014, all'esito della presentazione della proposta preliminare da parte del Concessionario (prot. n. QI 105097 del 8 luglio 2014), considerata la rilevanza e la

strategicità dell'intervento dal punto di vista urbanistico e socio-economico, ha manifestato l'esigenza di procedere in breve tempo alla convocazione della conferenza di servizi per l'esame degli interventi;

il verbale di chiusura della conferenza di servizi indetta il 24 novembre 2014 è stato approvato con determinazione dirigenziale del Dipartimento Urbanistica n. 119 del 28 gennaio 2015;

la Giunta Capitolina, con Deliberazione n. 66 del 13 marzo 2015, ha approvato con prescrizioni la Proposta Preliminare di Adeguamento del Progetto, autorizzando le variazioni d'uso necessarie al riequilibrio del Piano Economico Finanziario. Più in particolare, è stata autorizzata:

- la riduzione dei "servizi per la ristorazione" con riduzione dal 10,69% della 1a Variante all'8,42% della S.U.L. complessiva;
- la riduzione dei "servizi per il terziario" con riduzione dal 26,63% al 12,40% della S.U.L. complessiva;
- l'aumento dei "servizi per il commercio" con aumento dal 35,00% al 45,63% della S.U.L. complessiva, di cui il 37,73% per il "Netto Vendita" e il 7,90% per le Superfici Accessorie;
- la nuova attività turistico-ricettiva, a vocazione studentesca pari al 5,85% della S.U.L. complessiva, prevedendo per la stessa un doppio regime di attività: a) per i periodi di inattività accademica degli atenei: "turistico ricettivo" a canone libero di mercato; b) per il periodo di attività dell'anno accademico: "abitazione collettiva" quale destinazione posta a carico della quota di funzioni non abitative, ai sensi e sulla base dei presupposti dell'art. 6 comma 3 delle NTA del PRG. Infatti per detto periodo, la gestione dell'attività dovrà essere vincolata da Canone Concordato, tramite apposita convenzione con uno o più Atenei, applicando una riduzione del 30% rispetto all'importo medio richiesto dal mercato per struttura analoga nella stessa zona urbana di cui fa parte il Complesso;
- il cambiamento di destinazione d'uso degli spazi a Canone Calmierato per la S.U.L. di 1.500 mq., da "servizi per il terziario" a "servizi per la cultura e il tempo libero", senza variazioni del canone annuo, offerto in sede di gara, pari a Euro 60/mq annuo (da rivalutare annualmente), per la quale veniva attestata la valenza di "canone calmierato" anche in relazione alla destinazione d'uso impartita con la citata deliberazione, considerati i prezzi di mercato per l'approvvigionamento di spazi per la cultura e il tempo libero;

Le variazioni d'uso autorizzate hanno comportato, dal punto di vista dei limiti quantitativi previsti per il mix funzionale, le modifiche sintetizzate nella seguente tabella:

	Progetto approvato con D.G.C. 144/2008 (escluso edificio E)		Progetto approvato con D.G.C. 68/2012 (incluso edificio E)		Progetto approvato con D.G.C. 199/2017		Bando di gara	
Ristorazione	12,90%		10,69%		8,42%		< 25%	
Terziario	12,30%		26,63%		12,40%		< 15%	
Cultura e Tempo Libero	39,80%	52,10%	27,69%	54,30%	27,69%	40,09%	> 35%	> 50%
Commercio	35,00%		35,00%		45,63%		< 35%	
Studentato					5,85%			

La proposta di deliberazione è stata sottoposta all'approvazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Capitolina; il Commissario, con nota prot. RC 19123 del 17 giugno 2016, ha ritenuto opportuno restituire l'atto, rappresentando che "*lo scrivente....esaminatolo sotto tutti i diversi aspetti, ne ha riscontrato la legittimità e ne ha apprezzato i rilevanti profili di interesse pubblico, tenuto conto dell'indubbio valore derivante*

dalla tempestiva realizzazione di interventi che, agendo rispetto ad un quadrante cittadino ormai da decenni caratterizzato da una situazione di abbandono e degrado, sono destinati a produrre evidenti benefici, in termini di outcome e output, per l'intera cittadinanza e per il tessuto economico sociale di riferimento", infine osservando tuttavia che: "*si ritiene che la definitiva approvazione dell'atto debba essere più correttamente rimessa agli amministratori scelti dai cittadini all'esito della consultazione elettorale in corso*";

con deliberazione della G.C. n. 56 del 14 ottobre 2016 sono state approvate le modifiche al regolamento sull'ordinamento degli Uffici e Servizi di Roma Capitale, approvato con Deliberazione della G.C. n. 384 del 25-26 ottobre 2013 e, pertanto, le funzioni allocate nella U.O. Città Storica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, relative agli interventi degli Ex Mercati Generali di Via Ostiense, sono state attribuite al Dipartimento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana – Centrale Unica Lavori Pubblici;

la Giunta Capitolina, con Deliberazione n. 199 del 15 settembre 2017, prendendo atto delle determinazioni assunte dalla Conferenza di Servizi conclusasi il 25 agosto 2015 e recepite nella Determinazione Dirigenziale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica Rep. 535 prot. QI79236 del 3 maggio 2016, ha quindi approvato il Progetto Definitivo di Seconda Variante, confermando quanto già approvato dalla Deliberazione G.C. n. 66 del 13 marzo 2015 in ordine alle diverse destinazioni d'uso del compendio immobiliare Ex Mercati Generali ed autorizzando la stipula della seconda convenzione integrativa;

con la suddetta Deliberazione è stato inoltre autorizzato l'ampliamento del perimetro di concessione conseguente all'inserimento nel progetto della nuova rampa di parcheggio ubicata su via Ostiense, adottando tra l'altro alcune prescrizioni in relazione ai parcheggi e alla viabilità, ovvero il recupero dei parcheggi pubblici a rotazione eliminati su via Ostiense e ridotti su via Negri, la garanzia della realizzazione della quantità di parcheggi pubblici di cui alla prima variante approvata, l'esecuzione a totale cura e spese del Concessionario delle opere di adeguamento della viabilità già previste all'Art. 2, punti 3b, 3c e 3d della prima Convezione Integrativa, oltre agli interventi relativi agli impianti semaforici, alla illuminazione pubblica e alle opere di ricostruzione e ripristino conseguenti alla realizzazione delle opere di viabilità;

con Atto d'obbligo del 20 giungo 2017 a rogito del notaio Tuccari rep. 87424 racc. 24678, il Concessionario si è impegnato ad accogliere e rispettare i contenuti e le prescrizioni adottati con la D.G.C. n. 199/2017;

con Determinazione Dirigenziale del Dipartimento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana rep. n. 265, prot. n. 50829 del 7 marzo 2019 è stato approvato il progetto esecutivo di seconda variante;

la c.d. prima variante ha introdotto, tra l'altro, l'esecuzione a carico del Concessionario della viabilità pubblica esterna al complesso, la cui progettazione ha costituito uno sviluppo di dettaglio degli elaborati del Programma di interventi "Area Ostiense Garbatella" del "Progetto Urbano Ostiense Marconi";

il tracciato della viabilità pubblica esterna al complesso interessava, in parte, aree di proprietà della società Atac S.p.A., talché l'Amministrazione, all'esito dell'approvazione della variante, ha avviato le interlocuzioni per l'acquisizione delle aree esterne necessarie alla realizzazione delle opere. Inoltre, medio tempore, nelle aree adiacenti a quelle in oggetto, è stato inaugurato il Ponte Settimia Spizzichino i cui lavori hanno visto l'inserimento, nel corso della definizione della disciplina di traffico finale, di due corsie ciclabili (una per senso di marcia); l'inaugurazione e l'apertura al traffico del ponte ha pertanto determinato la necessità di apportare alcuni adattamenti al progetto della viabilità esterna al complesso degli Ex Mercati Generali;

le opere di viabilità esterna, già previste ed approvate per i comparti n. 3 e n. 13 dello strumento urbanistico "Progetto Urbano Ostiense Marconi, sono definite nel c.d. 3° stralcio della viabilità esterna al complesso (collegamento con via degli Argonauti), di accesso e di esodo dal complesso il cui tracciato, partendo in contiguità al sedime ferroviario e procedendo al di sotto dell'impalcato del ponte Settimia Spizzichino, sarà per un tratto parallelo alla Circonvallazione Ostiense, per poi proseguire tra l'area del DCO Garbatella - di proprietà Atac S.p.A. - e l'area della Croce Rossa Italiana ed immettersi su via degli Argonauti; tale collegamento è inoltre rappresentato quale intervento iniziale nel cronoprogramma lavori del progetto esecutivo della seconda variante;

con Deliberazione n. 137 del 2 dicembre 2020, l'Assemblea Capitolina ha pertanto autorizzato l'acquisizione a titolo gratuito delle aree di proprietà ATAC destinate alla realizzazione della viabilità pubblica esterna al complesso, a cura e spese del Concessionario, nonché l'immissione in possesso anticipata del bene per consentire al concessionario di eseguire le opere stradali nelle more della formalizzazione dell'atto pubblico di acquisizione;

Dato atto che:

nel gennaio 2021, l'Autorità Nazionale Anticorruzione ha dato avvio al procedimento di vigilanza sull'andamento della concessione del complesso degli Ex Mercati Generali, rilevando alcuni profili di criticità;

il procedimento di vigilanza è stato concluso con l'adozione della Delibera n. 431/2022, con la quale l'Autorità, evidenziati i profili di criticità rilevati nell'istruttoria, ha invitato l'Amministrazione comunale a comunicare le determinazioni assunte in ordine alle criticità rilevate. Più precisamente, l'ANAC ha ritenuto non conformi alle prescrizioni contrattuali le variazioni soggettive della società di progetto conseguenti al contratto di subconcessione e alla cessione di quote di COGEIM S.p.A.. L'Autorità ha inoltre ritenuto la seconda variante non conforme alle previsioni normative e contrattuali ed insieme ha anche rappresentato come il grave ritardo accumulato, anche in conseguenza della seconda variante, nella realizzazione dell'opera, costituisca una criticità non giustificabile, tale da mettere in dubbio il persistere dell'interesse pubblico alla prosecuzione dell'opera;

relativamente ai rilievi formulati da ANAC, con nota prot.QN/2022/57757, il Dipartimento Coordinamento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana ha formulato alcune osservazioni che si ritiene di condividere in ordine alle criticità relative al contratto di subconcessione ed alla cessione delle quote del socio COGEIM ed in particolare:

a) quanto al rilievo circa il contratto di subconcessione, ferme le eventuali valutazioni sulla dinamica del rapporto concessorio, risulta assorbente l'avvenuta risoluzione contrattuale dello stesso, comunicata dal Concessionario, non avendo peraltro il contratto prodotto effetti.

b) in merito alla cessione delle quote di COGEIM S.p.A. in favore di Lamaro S.p.A. occorre precisare che la stessa è avvenuta all'interno della ATI c.d. operativa, tra le due società designate quali co-esecutrici, in favore società avente la quota maggiore e senza riduzione della quote sociali complessivamente detenute dai soci esecutori; talché la cessione non ha integrato una violazione del divieto di riduzione delle quote sociali del socio esecutore di cui all'art. 20, co. 6 della Convenzione, il cui fine precipuo era invero quello di assicurare che il mantenimento delle quote sociali complessivamente detenute dal soggetto responsabile dell'esecuzione dei lavori.

   deve inoltre darsi atto che, a mente dell'art. 20 della Convenzione, la cessione di quote avrebbe dato all'Amministrazione la facoltà di attivare la clausola risolutiva espressa; tale opzione tuttavia, all'atto della comunicazione da parte della SCO della variazione di quote nel 2011, non è stata ritenuta di interesse per l'Amministrazione, anche in ragione del fatto che la facoltà prevista in Convenzione avrebbe determinato il medesimo effetto; infatti, la Convenzione, prevede all'art. 21 che "...ai soggetti sottoscrittori che abbiano ceduto quote della società di progetto ... sarà ingiunto ... di convertire ... la contestata cessione in una delle fattispecie contemplate dall'art. 116 del D.Lgs. n. 163/2006, applicabile in via pattizia ed analogica ... di preferenza a favore degli altri componenti ... della società di progetto". Tale norma, in continuità con l'art. 35 della L. 109/1994, nel prevedere che le cessioni di azienda e gli atti di trasformazione, fusione e scissione non hanno effetto nei confronti dell'Amministrazione fino a che il cessionario non abbia ottemperato alle comunicazioni di legge e dimostrato il possesso dei requisiti di qualificazione, prevede la facoltà della stazione appaltante di opporsi al subentro nei successivi sessanta giorni successivi; facoltà che non risulta essere stata esercitata dall'amministrazione di Roma Capitale sia perché la modificazione soggettiva in esame non

era idonea a comportare lesioni di affidabilità del rapporto concessorio/convenzionale, sia perché la cessione è avvenuta a favore di altro componente della Società concessionaria, anch'esso indicato quale esecutore dell'opera (art. 14 della Convenzione), ovvero il soggetto cui avrebbe dovuto tendere l'attivazione della facoltà contrattuale di cui al comma 1 dell'art. 21 ("di preferenza a favore degli altri componenti ... della società di progetto");

Considerato inoltre che, in disparte la natura amministrativa della concessione in esame, la normativa in materia di contratti pubblici succedutasi nel tempo (art. 35, l. 109/94, art. 116, d.lgs. 163/2006, art. 184, d.lgs. 50/2016) è coerente nell'ammettere la possibilità di mutamenti soggettivi durante l'esecuzione del contratto soggetti ad efficacia relativa perché subordinata all'adempimento di obblighi informativi verso la stazione appaltante nonché all'assolvimento di oneri probatori in relazione al possesso dei requisiti. Peraltro, qualora la cessione operi all'interno della stessa compagine della società di progetto verso un concorrente che ab origine sia stato scelto con procedura di evidenza pubblica, non sembrano potersi rinvenire neanche profili a tutela del rispetto dell'evidenza pubblica come nel caso di successivi affidamenti a soggetti estranei al rapporto convenzionato (cfr. Deliberazione ANAC n. 18/13);

Ritenuto tuttavia che, in tale quadro, i rilievi in ordine al grave ritardo accumulato e alla legittimità della seconda variante inducono invece l'esigenza di una nuova valutazione da parte dell'Amministrazione sulla persistenza del pubblico interesse alla realizzazione del progetto approvato con la seconda variante e, più in generale, alla riqualificazione degli Ex Mercati Generali nell'ambito del rapporto concessorio in essere;

Considerato che:

in data 12 settembre 2022 il Concessionario ha manifestato l'intenzione di proporre all'Amministrazione una revisione del progetto approvato con la seconda variante, attraverso una parziale revisione delle destinazioni d'uso attualmente previste, con una forte riduzione delle aree a destinazione commerciale, rappresentando la inattualità e la improduttività della destinazione commerciale attualmente prevista per parte del complesso;

in data 13 dicembre 2022 il Concessionario ha presentato una proposta progettuale preliminare, volta a realizzare un campus studentesco capace di soddisfare il crescente fabbisogno di residenze universitarie e di creare un nuovo polo cittadino dedicato ai giovani studenti, preservando gli spazi e le funzioni destinate a Cultura e Tempo Libero, senza modificare le funzioni e le dotazioni e attrezzature pubbliche precedentemente previste;

il Dipartimento Coordinamento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana, con nota prot. QN/2022/241414 ha quindi richiesto al Concessionario di chiarire, quale condizione di procedibilità dell'istruttoria sulla nuova proposta progettuale, se la presentazione della stessa comporta la rinuncia alla realizzazione del progetto risultante dalla seconda variante e alla sottoscrizione della relativa convenzione integrativa;

il 15 dicembre 2022, con nota acquisita al prot. RA/2022/69536 il Concessionario ha confermato espressamente di voler rinunciare alla realizzazione del progetto risultante dalla seconda variante e alla sottoscrizione della relativa convenzione integrativa;

Preso atto pertanto del disinteresse del Concessionario alla realizzazione del progetto risultante dalla seconda variante e della rinuncia da ultimo comunicata;

Ritenuto altresì che la c.d. seconda variante è stata approvata dall'Amministrazione all'esito di un complesso procedimento, avviato ad istanza di parte e a motivo della variazione dei principali elementi descritti e inclusi

nel piano economico e finanziario, variazione ritenuta tale da determinare un disequilibrio economico-finanziario del progetto, come d'altronde previsto dall'art. 4 della Convenzione;

Considerato nondimeno che l'obiettivo di raggiungere il riequilibrio economico-finanziario del progetto non appare essere, attualmente, acquisito e che pertanto risulta essere venuto meno uno dei presupposti fattuali a motivo della approvazione del progetto di variante;

Dato atto che, anche in ragione della pandemia da covid-19 e del conflitto in corso in Ucraina, si registra una flessione dell'interesse al commercio fisico, ed in particolare alle grandi strutture di vendita, in favore del commercio *online;*

Ritenuto altresì di interesse per l'Amministrazione scongiurare situazioni che potrebbero andare a detrimento degli esercizi commerciali di quartiere, già provati dalle conseguenze dei citati eventi straordinari;

Considerato inoltre che, nel progetto di variante approvato, i servizi per il commercio rappresentano oltre il 45% della SUL, con un incremento non irrilevante rispetto ai limiti quantitativi previsti in fase di gara;

Preso atto dei profili di criticità rilevati dalla Autorità Nazionale Anticorruzione, nel procedimento di vigilanza;

Ritenuto infine che il progetto approvato non corrisponda appieno all'obiettivo di riqualificare il complesso degli Ex Mercati Generali mediante la trasformazione dello stesso in un nuovo Centro di aggregazione giovanile, risultando oggettivamente orientato verso lo sviluppo di un'area con significativa destinazione commerciale;

Dato atto, pertanto, che il progetto risultante dalla seconda variante approvato con D.G.C. n. 66/2015 e n. 199/2017 deve ritenersi superato e non più di interesse per l'Amministrazione;

Visto che:

attesa la natura puramente preliminare ed introduttiva della proposta formulata da SCO, con nota prot. n. QN/2023/16306, il Dipartimento Coordinamento Sviluppo Infrastrutture, di concerto con il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, ha richiesto al Concessionario alcuni approfondimenti integrativi della proposta progettuale, al fine poter avviare la valutazione istruttoria preliminare per la valutazione dell'interesse pubblico alla realizzazione della proposta progettuale di revisione presentata dal Concessionario;

è stato in particolare richiesto di produrre il Piano Economico Finanziario, nonché di illustrare comparativamente le variazioni tipologiche e dimensionali della proposta dal punto di vista urbanistico, di illustrare e chiarire alcuni contenuti della proposta in merito allo studentato, alla funzione cultura e tempo libero, agli uffici, ai parcheggi e alla viabilità, anche in relazione alla necessaria coerenza con i vincoli imposti dal Capitolato di gara e dall'offerta presentata, con particolare riferimento alle c.d. invarianti di progetto ed infine di chiarire i tempi previsti per l'esecuzione dell'opera;

all'esito della presentazione da parte del Concessionario della documentazione integrativa, acquisita al prot. n. QN/2023/32050 e n. QN/2023/48742, il Dipartimento Coordinamento Sviluppo Infrastrutture Manutenzione Urbana, con nota prot. n. QN/2023/50529, ha richiesto al RUP e al Dipartimento PAU conferma della completezza della documentazione ricevuta e pertanto della procedibilità dell'istruttoria per l'esame e la valutazione della proposta di revisione dell'assetto concessorio;

il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, con nota prot. n. QI/2023/56605, esaminata la documentazione ha confermato la procedibilità dell'istruttoria, rappresentando nondimeno la necessità che nel nuovo progetto trovi conferma la dotazione di parcheggi pubblici già prevista;

il RUP, con nota prot. n. RI/2023/10423, ha confermato l'idoneità della documentazione a consentire una valutazione preliminare, rappresentando tuttavia la necessità di approfondire alcuni aspetti della proposta, ed

in particolare il contenuto dell'offerta relativa ai servizi per la cultura e il tempo libero, anche in relazione alle invarianti di progetto e al mix funzionale;

Dato atto quindi della procedibilità dalla istruttoria per l'esame della proposta progettuale del Concessionario;

Ritenuto:

che, nella fattispecie, il pubblico interesse - inteso come l'interesse proprio della pluralità o collettività di individui che costituiscono la comunità dei cittadini romani - sia potenzialmente ravvisabile:

a. nell'opportunità di garantire una imponente riqualificazione urbana nell'area degli Ex Mercati Generali sulla Via Ostiense in grado di costituire nuova centralità della città con potenziali ritorni di immagine e incremento di turismo a livello cittadino in un contesto che presenta molte criticità;

b. nella realizzazione di nuovi edifici e nella ristrutturazione di quelli esistenti parte dei quali destinati a funzioni pubbliche e già acquisti nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale e sui quali la Concessionaria garantirà la manutenzione straordinaria per l'intera durata della concessione;

c. nella potenziale creazione di un significativo indotto occupazionale;

d. nel realizzare gli interventi sopra descritti in termini più rapidi di quelli che occorrerebbero nel caso si decidesse di azzerare la procedura fin qui posta in essere e dare avvio ad un nuovo procedimento di affidamento, con l'ulteriore difficoltà di reperire le risorse necessarie al ristoro delle ingenti spese fin qui sostenute dall'attuale concessionario;

che pertanto, nonostante il tempo trascorso dalla ideazione del progetto di trasformazione dell'area, sia opportuno procedere alla valutazione dell'interesse pubblico alla riqualificazione del complesso degli Ex Mercati Generali nella impostazione originaria del Progetto Urbano Ostiense Marconi, ovvero mediante la trasformazione del complesso in un nuovo Centro di aggregazione giovanile, nel quale, a fianco di attività formative e culturali sia proposta un'ampia gamma di attività ricreative e di intrattenimento, con l'obiettivo di creare un'offerta di luoghi di incontro altamente qualificata;

che inoltre, proprio lo sviluppo e la trasformazione realizzatisi nei quartieri di Ostiense e Garbatella militano a favore della trasformazione dell'area in un centro di aggregazione giovanile, ovvero in un complesso dedicato ai giovani e agli studenti, mediante la previsione di servizi a questi dedicati, idoneo ad incontrare la particolare vocazione universitaria che caratterizza l'area;

che la proposta di realizzare, nell'area degli Ex Mercati Generali, alloggi per gli studenti e servizi destinati agli ospiti e ai giovani della città, nel corrispondere alla idea di trasformare l'area degli Ex Mercati Generali in un centro di aggregazione giovanile, incontra potenzialmente l'interesse pubblico e la originaria idea dell'Amministrazione per l'area;

che non si può infatti trascurare come nell'impostazione originaria del progetto di riqualificazione del complesso degli Ex Mercati Generali l'Amministrazione non guardasse con particolare favore alla destinazione commerciale delle aree; i servizi per il commercio, seppur ammessi al fine di garantire la sostenibilità economico-finanziaria della concessione, non possono infatti essere previsti in misura superiore al 35% della SUL complessiva;

che la forte riduzione delle aree a destinazione commerciale, in favore di alloggi per giovani e studenti, deve ritenersi di potenziale interesse per l'Amministrazione;

Dato atto quindi dell'interesse dell'Amministrazione all'esame della proposta e della procedibilità dalla istruttoria per la valutazione della sussistenza dell'interesse pubblico alla riqualificazione degli Ex Mercati Generali secondo le linee generali della proposta progettuale del Concessionario;

Ritenuto altresì che:

l'interesse pubblico alla realizzazione della proposta progettuale in esame incontra precisi limiti e condizioni, dei quali occorre tenere conto nella valutazione istruttoria della stessa;

al fine di rispondere all'interesse pubblico alla riqualificazione del complesso degli Ex Mercati Generali nella impostazione originaria del Progetto Urbano Ostiense Marconi, il progetto deve infatti essere coerente con la sottozona urbanistica M7 - Area degli Ex Mercati Generali;

è inoltre necessario che siano rispettati i vincoli imposti dal bando di gara e discendenti dall'offerta presentata in sede di gara, con particolare riferimento ai limiti quantitativi imposti al mix funzionale, quantomeno nella misura di cui alla I variante, alle c.d. invarianti di progetto e agli indirizzi e al sistema e regole di intervento;

in ossequio al principio di economicità dell'azione amministrativa e tenuto conto del tempo trascorso, è inoltre opportuna e necessaria, per quanto possibile e di interesse, la conservazione delle risultanze istruttorie del procedimento di approvazione della seconda variante in relazione agli aspetti relativi alla componente architettonica e urbanistica, con particolare riferimento ai parcheggi pubblici e alle opere di viabilità esterna;

si ritiene inoltre auspicabile che lo studentato preveda una congrua quota di servizi a canone calmierato, al fine di costituire risposta alle esigenze delle fasce sociali più deboli;

Ritenuto, infine, anche in considerazione del tempo già trascorso, che i tempi necessari alla realizzazione delle opere di riqualificazione del complesso ed alla restituzione alla città del complesso degli Ex Mercati Generali costituiscono, costituiscono un elemento essenziale per l'Amministrazione, tale da influire sulla persistenza dell'interesse pubblico alla riconversione del complesso degli Ex Mercati Generali nell'ambito del rapporto concessorio in essere;

Visto che con nota acquisita al QN/2023/64411, ANAC, tenuto conto delle complessità rappresentate da Roma Capitale nonché del manifestato intendimento di Roma Capitale di procedere con la rinuncia alla realizzazione della seconda variante, oggetto di specifica contestazione nell'ambito della Delibera n. 431 del 14/09/2022, ha concesso all'amministrazione il termine del 5 maggio 2023 per la comunicazione delle proprie determinazioni in merito alle criticità rilevate con la citata Delibera;

Ritenuto pertanto di dover assumere, alla luce delle considerazioni espresse, le proprie definitive determinazioni in ordine alla revoca della seconda variante, stabilendo altresì un termine certo per la conclusione delle valutazioni istruttorie sulla proposta presentata dal Concessionario;

Considerato che in data 4 maggio 2023 il Direttore del Dipartimento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana ha espresso il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di Deliberazione indicata in oggetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., D. Lgs. n. 267/2000;

Il Direttore F.to: ing. Ernesto Dello Vicario

Considerato che in data 4 maggio 2023 il Direttore del Dipartimento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana ha attestato - ai sensi dell'art. 30 comma primo lettere i) e j) del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei 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 aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta;

Il Direttore F.to: ing. Ernesto Dello Vicario

Considerato che in data 5 maggio 2023 il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art.49 del Decreto legislativo 18/08/2000 n.267 preso atto del parere favorevole di regolarità tecnica, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto, nel rispetto delle prescrizioni contenute nella Delibera 431/2022 di ANAC e di ogni eventuale ed ulteriore vincolo o prescrizione che la stessa Autorità, dovesse individuare successivamente all'approvazione del presente provvedimento".

Il Ragioniere Generale F.to: Dott. Marco Iacobucci

Considerato che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretariato Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97 comma secondo del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm. e ii.

Visti

la Legge n. 241/1990 e ss.mm. ii;

il D.Lgs. n. 267/2000 "Testo Unico degli Enti Locali" e ss.mm. ii;

il D.Lgs. n.50/2016 e ss.mm. ii;

lo Statuto di Roma Capitale;

il Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale;

Tutto quanto sopra premesso, visto e considerato, preso atto di quanto esposto in narrativa:

La Giunta Capitolina

per i motivi di cui alle premesse, parti integranti del presente provvedimento

DELIBERA

1. di prendere atto della rinuncia del Concessionario alla realizzazione del progetto risultante dalla seconda variante e di dare contestualmente atto che il progetto risultante dalla seconda variante approvato con D.G.C. n. 66/2015 e n. 199/2017 deve ritenersi superato e non più di interesse per l'Amministrazione, per le motivazioni riportate in premessa;
2. di revocare, conseguentemente, la propria Deliberazione n. 199 del 15 settembre 2017, di approvazione del progetto della seconda variante, e tutti gli atti ad essa conseguenti;
3. di prendere atto dell'avvenuta presentazione della proposta di revisione della concessione da parte del Concessionario e di demandare agli uffici di effettuare l'istruttoria finalizzata alla valutazione del pubblico interesse della proposta da parte dell'Assemblea Capitolina stabilendo, in attuazione dell'art. 3, l. 241/90 ed in conformità agli artt. 153, comma 19, d.lgs. 163/2006 e 183, comma 15, d.lgs. 50/2016, il termine di 90 giorni dalla data di approvazione del presente atto per la conclusione stessa, nel rispetto degli indirizzi generali espressi in motivazione.

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 co.4 del T.U.EE.LL. di cui al D.lgs. 18 agosto 2000, n.267 per consentire l'immediata attuazione di quanto disposto.

L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, la suestesa proposta di deliberazione che risulta approvata all'unanimità.

Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara all'unanimità immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.
(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
O. Segnalini

IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO
G. Viggiano

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 10 maggio 2023 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 24 maggio 2023.

Lì, 9 maggio 2023

SEGRETARIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina

IL DIRETTORE
F.to: L. Massimiani