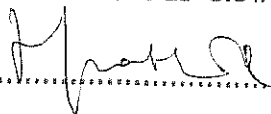


**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
DEL COMUNE DI ROMA**

APPROVATO DAL CONS. DI AMMIN. _____

DELIBERA N. **40** / DEL **23 LUG. 2008** Consiglio di Amministrazione

IL SEGRETARIO DEL C.D.A.



DELIBERAZIONE

*_*_*_*

**Struttura proponente: Servizio nuovi interventi,
manutenzioni straordinarie, recuperi, restauri e risanamenti ecologici**

**Oggetto: Costruzione e completamento funzionale di n. 80+22 alloggi, in Roma
località Cesano - Via Pietro Bellino snc. P. di Z. B20 "Cesano" –
Comparti M1-M2-M3 M4 - Proposta di nuova distribuzione delle cubature residenziali
e non residenziali assegnate all'ATER all'interno del P.d.Z.**

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Premesso che:

- Il Comune di Roma ha approvato il piano di zona B20 Cesano in attuazione del II piano delle zone PEEP nel 1985;
- nel citato Piano Particolareggiato sono stati assegnati all'allora IACP oggi ATER i comparti edificatori residenziali R22, R24, R25 già realizzati, i comparti R21 ed R27 ancora da realizzare ed i comparti a destinazione mista M1, M2, M3 M4 da completare;
- lo stato di fatto e di diritto vigente sotto il profilo urbanistico, (zonizzazione, dati quantitativi e NTA) relativamente ai comparti assegnati ancora da completare o realizzare è riportato nell'allegato 1;
- sulla base di queste assegnazioni e di queste quantità è stato avviato il programma costruttivo dei comparti a destinazione mista M1, M2, M3 M4 per la realizzazione di 80 alloggi più attrezzature commerciali al piano terreno, rispettivamente per mc. 26.400 residenziali e 8600 non residenziali;
- con Delibera del C.d.A. n. 249 del 12.10.2000, previo parere della Commissione ex art. 63 della Legge n. 856/71, espresso in data 5.10.2000, veniva approvato il progetto esecutivo relativo all'intervento in oggetto, relativamente a n. 80 alloggi più attrezzature commerciali al piano terra, ed autorizzati gli uffici a procedere all'espletamento di gara mediante pubblico incanto;
- i lavori sono stati finanziati ai sensi della legge 179/92 - quadriennio 92/95 per la parte residenziale, per Euro 8.444.524,19, di cui Euro 4.983.976,35 per lavori, nonché parte autofinanziata relativa alle attrezzature commerciali, per Euro 2.045.304,49 di cui Euro 960.190,37 per lavori, per un totale di finanziamento pari a Euro 10.489.828,71 di cui Euro 297.208,34 per oneri della sicurezza;
- è stata rilasciata sul progetto di cui sopra la concessione edilizia n. 728/C del 12/06/2002 in seguito rinnovata con Permesso di Costruire n.22 prot. n. 1895 dell'11/02/2006;

- con Determinazione Dirigenziale del Servizio Costruzioni n. 54 del 6.6.2002, veniva approvato l'esito del pubblico incanto esperito in data 27.11.2001, come da verbale rep. n. 47178, con il quale sono stati affidati i lavori di costruzione di n. 80 alloggi e attrezzature commerciali del Comune di Roma, loc. Cesano, all'Impresa ICOM S.r.l., con il ribasso offerto del 23,23% ed un importo netto di Euro 4.632.378,30 di cui Euro 4.335.169,96. Il relativo contratto di appalto è stato stipulato in data 6.11.2002 con n. 47690 di repertorio, e registrato in Roma in data 7.11.2002 al n. 7130 Serie 2;
- i lavori di cui sopra hanno avuto inizio in data 25.06.2002, come da relativo verbale di consegna;
- con Dichiarazione del Tribunale di Roma dell'8.7.2004 (sentenza n. 2004-00702) l'Impresa ICOM S.r.l. è stata dichiarata fallita, e conseguente nominato il dott. Pennacchini Montino Marzio quale curatore fallimentare;
- alla suddetta data l'Appaltatore aveva eseguito circa il 19% dei lavori contrattuali riguardanti, prevalentemente, la realizzazioni delle strutture portanti di 2 dei 6 edifici previsti in progetto e quelle del piano seminterrato di un 3° edificio;
- in data 17.06.2005 il direttore dei lavori alla presenza di due testimoni e di due funzionari ATER redigeva il verbale di immissione e consistenza dei lavori eseguiti dalla ICOM S.r.l.;
- in data 23.12.2005 veniva emesso il certificato di regolare esecuzione delle suddette opere, nel quale si operavano anche detrazioni per obblighi contrattuali disattesi dall'Impresa appaltatrice; tale certificato è stato firmato anch'esso dal Curatore fallimentare senza riserve e successivamente approvato con D.D. Servizio Costruzioni n. 37 del 20.07.2006;
- in attuazione dell'art. 10 co. 1/quarter della Legge 109/94, veniva interpellato il 2° concorrente in graduatoria - Impresa I.CO.P S.p.A., con sede in via F. Perrese n.91/c 70032 Bitonto (BA) - per proporgli l'affidamento dei lavori di completamento in parola;
- con Determinazione Dirigenziale n. 13 del 09.03.2005 si affidavano i lavori in oggetto al 2° concorrente presente nella graduatoria finale della gara di appalto (I.CO.P. S.p.a.), con gli stessi prezzi, patti e condizioni di cui al contratto di appalto Rep. 47690 del 6.11.2002;
- con verbale redatto l'11.04.2006 avveniva la constatazione dei luoghi e la consegna delle aree senza riserve da parte dell'Impresa;
- con Determinazione Direttoriale n. 349 del 30.08.2006 veniva formalizzata la cessione del ramo di azienda e subentro della Esperia S.p.a, con sede in L.go Gramsci n.7 70032 Bitonto (BA), alla predetta I.CO.P. S.p.a.;
- ulteriore ritardo si registrava per il mancato invio, da parte di Esperia S.p.a., della documentazione più volte richiesta per la stipulazione del contratto;
- in mancanza di tale documentazione l'Azienda, con Determinazione Direttoriale n. 33 del 16.02.2007, provvedeva alla revoca dell'aggiudicazione in favore dell'impresa Esperia S.p.a. (atto nel quale è ricostruita la cronistoria relativa a tale infruttuoso tentativo di aggiudicazione);

Considerato che:

- con Delibera del C.d.A. n. 38 del 10.10.2008 l'Azienda ha approvato l'elenco, in ordine di priorità, degli interventi finanziati con i fondi di cui alla DGR n. 580 del 01.08.2008;

- con successiva DGR n.852 del 21.11.2008 la Regione Lazio ha approvato il suddetto elenco e priorità di interventi comportanti complessivamente un finanziamento di Euro 45.000.000,00 per l'intero triennio 2008-2010;

- con nota prot. 5637 del 14.01.2009 la Direzione Regionale Piani e Programmi di Edilizia Residenziale Sovvenzionata, presso il Dipartimento del Territorio della Regione Lazio, ha comunicato che con L.R. 24.12.2008 n. 32 sono state modificate le previsioni finanziarie definite con la precedente L.R. 28.12.2007 n. 27;

- al fine di predisporre il nuovo programma di interventi sulla base dei fondi a disposizione per gli esercizi finanziari 2009 e 2010, la suddetta Direzione ha invitato questa Azienda a specificare per ciascuna delle suddette annualità gli interventi da realizzare in rapporto alle somme stanziare;

- con Delibera del C.d.A. n.14 del 09.04.2009 questa Azienda ha approvato il nuovo elenco degli interventi edilizi, già finanziati con DGR 850/2008 e 852/2008, nel quale è previsto un finanziamento specifico, di importo pari ad Euro 3.200.000,00, relativo al completamento dell'intervento in oggetto;

Considerato inoltre che:

- l'originaria Concessione edilizia n. 728/C del 12.06.02, già rinnovata con Permesso di Costruire n. 22 prot. 1895 del 11.01.06, è attualmente scaduta;

- la Delibera del C.C. di Roma n. 48 del 20.02.2006 emanata alla luce del D.Lgs. n. 192 del 19.08.2005, così come modificato dal D.Lgs n. 311 del 29.12.2006, nonché la L.R. n. 6 del 27.05.08 evidenziano l'obbligo di introdurre sistemi di produzione di energia alternativa tramite fonti rinnovabili (fotovoltaico e solare termico) nonché sistemi di parziale recupero delle acque piovane e di dilavamento;

- nel frattempo sono state eseguite parte delle opere di urbanizzazione primaria intorno all'area di intervento con variazioni rispetto al verbale di linee e quote originario, rilasciato dal Comune di Roma con prot. n. 5204 del 08.10.1998, sulla base del quale sono state realizzate le strutture esistenti;

Atteso che:

- in relazione alla pressante nuova domanda che richiede di incrementare il numero di alloggi da destinare a edilizia residenziale pubblica, nonché all'oggettiva difficoltà di assorbimento da parte del mercato locale di attività commerciali, è emersa l'opportunità di diversa collocazione delle cubature non residenziali assegnate;

- in ragione di quanto sopra esposto questo Servizio attraverso numerosi incontri con la III^a U.O. del Dipartimento IX del Comune di Roma - Attuazione Piani E.R.P., ha accertato la possibilità di cambio della destinazione d'uso dei piani terreni dei comparti M da non residenziale a residenziale, con trasferimento nei comparti M della quota di cubatura residenziale assegnata nei comparti R21 e R27, permettendo la realizzazione di un intervento unitario esclusivamente residenziale;

- le cubature non residenziali da trasferire, con opportuna ripartizione, (alla quale dovrà provvedere il Comune di Roma in sede di variante) nei comparti R21 ed R27 sono pari a 8.600 mc; le cubature residenziali da trasferire nei comparti M sono pari a 7.300 mc (2.800 mc dal comparto R27 e 4.500 mc dal comparto R21), come rappresentato nell' allegato 2;

- i finanziamenti concessi per i quattro comparti M, nella loro interezza, sono tali da permettere il completamento dell'esecuzione del programma edificatorio tutto residenziale, come risulta dalla seguente tabella sintetica:

| | |
|---|-----------------------|
| Residuo finanziamento regionale L.179/92 art.11 | 5.570.445,30 € |
| Finanziamento ATER | 2.045.304,49 € |
| Nuovo finanziamento regionale | <u>3.200.000,00 €</u> |
| Totale euro | 10.815.749,79 € |

- il nuovo programma costruttivo prevede una cubatura residenziale pari agli originari 26.400 mc. più i 7.300 da trasferire per complessivi 33.700 mc.

- il finanziamento ATER dovrà riguardare i soli alloggi da realizzare al piano terreno;

- una consistente parte delle fondazioni e strutture in calcestruzzo armato sono già realizzate;

- che si può quindi considerare sufficiente la risorsa economica come sopra evidenziata, ancorché da verificare nelle successive fasi di progettazione, tenendo anche conto dei probabili ribassi che si otterranno in fase di gara, data la attuale situazione del mercato delle costruzioni;

Ritenuto necessario:

- proporre la variante al Piano particolareggiato tanto per la zonizzazione che per le NTA per ottenere un nuovo titolo abilitativo presso il IX Dipartimento del Comune di Roma, con le modifiche necessarie come sopra esposte (allegato 2);

- predisporre un nuovo progetto definitivo contemplante tali opere, in relazione anche alla parte già edificata, a vari stadi dello stato di fatto nei diversi comparti e rispetto alle parti delle strutture di calcestruzzo armato da completare, nonché in relazione alle prestazioni energetiche di cui alle leggi e ai regolamenti vigenti;

- tener conto sia delle nuove condizioni di fatto dei luoghi come risulteranno da un nuovo rilievo, sia delle norme nel frattempo emanate, ed anche e soprattutto delle nuove scelte di destinazione residenziale per i piani terreni;

Valutata la coerenza della proposta con quanto previsto dallo Statuto e dai Regolamenti dell'Ente;

Preso atto dell'attestazione del parere di regolarità tecnica amministrativa del Dirigente del Servizio proponente di seguito sottoscritta;

Dato atto che il presente provvedimento non ha rilevanza contabile

Si attesta espressamente la regolarità tecnica del presente atto
Il Dirigente del Servizio Nuovi Interventi
f.to arch. Daniel Modigliani

Si attesta espressamente la regolarità contabile del presente atto
Il Dirigente del Servizio Finanziario
f.to dott. Paolo Carpenella

DELIBERA

- di considerare la narrativa che precede parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- di demandare al Servizio Nuovi Interventi l'attuazione delle procedure occorrenti per l'ottenimento della variante urbanistica che consenta il cambio della destinazione d'uso ai piani terreni dei comparti M1, M2, M3, ed M4 da non residenziale a residenziale, con trasferimento negli stessi comparti M della quota di cubatura residenziale concessa nei comparti R21 e R27, permettendo la redazione di un intervento residenziale unitario;
- di accettare la ricollocazione nei comparti R21 e R27 della quantità non residenziali provenienti dai comparti M.