

CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE ROMA - LATINA

ATTO IMMEDIATAMENTE ESECUTIVO

ATTI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

VERBALE N. 04/2019 del 04 Marzo 2019

DELIBERAZIONE N. 015

OGGETTO: Agglomerato Industriale di Castel Romano – Progetto Unitario di intervento Comparto 4 – Ditte PLASTWERKE Srl, BIM Srl, PIVIERE HOLDING Srl, BMG CASTEL ROMANO Srl, ALCA SUD Srl, ILMA SUD Srl, CASTEL ROMANO 197 Srl e TOMMASO IMMOBILIARE Srl.

Dimostrazione
Della disponibilità dei fondi:

Titolo

Capitolo

Categoria

Articolo

Somma stanziata L.

Agg. per storni L.

L.

Somme impegnate L.

Disponibilità L.

Somma stanziata L.

Dedot. per storni L.

L.

Somme impegnate L.

Disponibilità L.

Addi

L'anno duemiladiciannove, il giorno quattro del mese di Marzo, alle ore 10,30 presso la sede del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina sita in Via Carrara n. 12/a – Tor Tre Ponti – si è riunito il Consiglio di Amministrazione.

P R E S E N T I

1) COSIMO PEDUTO	Presidente	SI
2) ALESSANDRA SCARAGGI	Vice Presidente	SI
3) LUCIANO MOCCI	Consigliere	SI
4) STEFANIA PETRIANNI	Consigliere	NO
5) ANTONELLO TESTA	Consigliere	SI

E' presente il Presidente del Collegio Sindacale Dr. SEBASTIANO GOBBO. Sono assenti giustificati i Componenti Dr. IGNAZIO CARBONE e Dr.ssa VERONICA GACCI.

Assiste con funzioni di Segretario Verbalizzante il Direttore Generale Ing. Lorenzo Mangiapelo.

Il Presidente, riconosciuta la validità del numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta sull'argomento in oggetto.

IL SEGRETARIO

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

VISTA:

- la nota del 02/01/2019(prot.n. 14), con la quale le Ditte proponenti:

- PLASTWERKE S.r.l. con sede in Roma, 00882331002 - proprietaria dell'area ricadente nell'Agglomerato Industriale di Castel Romano individuata nelle Tavole esplicative con LOTTO L9 per complessivi mq. 5.000,00 ricadenti in zona "Lotti completati", nella persona della Via Marleno, n. 3, Partita IVA: Dott.ssa Alessandra TOSCHI nata a Roma (RM) il 22.02.1962 - C.F.: TSC LSN 62B62 H501R - domiciliata in Roma, Via Marleno, n. 23, in qualità di Amministratore Unico;
- BIM S.r.l. con sede in Robella D'Asti (AT), Via Torino, n. 5/6, Partita IVA: 01310690050 - proprietaria dell'area ricadente nell'Agglomerato Industriale di Castel Romano individuata nelle Tavole esplicative con LOTTO L8 per complessivi mq. 31.248,00 ricadenti in zona "Lotti completati", nella persona della Dott.ssa Barbara MASSA nata a Torino (TO) il 21/07/1966 - C.F.: MSS BBR 66L61 L219F - domiciliata in Cocconato (AT), Via Gattone, n. 3, in qualità di Rappresentante dell'Impresa;
- PIVIERE HOLDING S.r.l. con sede in Roma, Via G. Nicotera, n. 31, Partita IVA: 06941810969 - proprietaria dell'area ricadente nell'Agglomerato Industriale di Castel Romano individuata nelle Tavole esplicative con LOTTO L1 per complessivi mq. 19.849,00 ricadenti in zona "Completamento industriale", nella persona del Dott. Marco DI PAOLA nato a Roma (RM) il 07.05.1968 - C.F.: DPL MRC 68E07 H501N - domiciliato in Roma, P.zza della Marina, n. 1 - in qualità di Amministratore Unico;
- B.M.G. CASTEL ROMANO S.r.l. con sede in Milano, P.zza Pio XI, n. 1 - Partita IVA: 13046010156 - proprietaria dell'area ricadente nell'Agglomerato Industriale di Castel Romano individuata nelle Tavole esplicative con LOTTO L2 per complessivi mq. 157.189,00 ricadenti: mq. 2.720,00 in zona "Verde attrezzato"; mq. 42.890,00 in zona "Completamento Industriale"; mq. 96.567,00 in zona "Servizi"; mq. 15.012,00 in zona "Completamento industriale", nella persona del Dott. Sebastian GORREC nato a Landerneau (Francia) il 01.12.1976 - C.F.: GRR SST 76T01 ZI 10X - domiciliato in Londra - SE22 9 JR 18 Thompson Road Romano S.r.l. / ex Castel Romano Sviluppo S.r.l. è in corso Atto notarile di fusione: incorporante BMG Castel Romano S.r.l - Incorporata Castel Romano Sviluppo S.r.l.:
- ALCA SUD S.r.l. con sede in Roma, Via dell'Oceano Indiano, n. 110, Partita IVA: 01862541008 - proprietaria dell'area ricadente nell'Agglomerato Industriale di Castel Romano individuata nelle Tavole esplicative con LOTTO L4 per complessivi mq. 15.300,00 ricadenti in zona "Completamento industriale", nella persona del Dott. Alberto POLENTINI nato a Roma (RM) il 21.04.1953 - C.F.: PLN LRT 53D21 H501N - domiciliato in Roma, Via Francesco Durante, n. 70, in qualità di Amministratore Unico;
- ILMA SUD S.r.l. con sede in Roma, Via Ponte di Piscina Cupa, n. 43 - Partita IVA: 01093560587 - proprietaria dell'area ricadente nell'Agglomerato Industriale di Castel Romano individuata nelle Tavole esplicative con LOTTO L12 per complessivi mq. 11.241,00 ricadenti in zona "Lotti completati", nella persona del Dott. Angelo PIPERNO nato a Roma (RM) il 10.04.1940 - C.F.: PPR NGL 40D04 H501G - domiciliato in Roma, Via Paolo Segneri, n. 4, in qualità di Amministratore Unico;
- CASTEL ROMANO 197 S.r.l. con sede in Roma, Via G. Nicotera, n. 31, Partita IVA: 12386681006 - proprietaria dell'area ricadente nell'Agglomerato Industriale di Castel Romano individuata nelle Tavole esplicative con LOTTO L13 per complessivi mq. 25.032,00 ricadenti in zona "Lotti completati", nella persona del Dott. Marco DI PAOLA nato a Roma (RM) il 07.05.1968 - C.F.: DPL MRC 68E07 H501N - domiciliato in Roma, P.zza della Marina, n. 1 - in qualità di Amministratore Unico;
- TOMMASO IMMOBILIARE S.r.l. con sede in Roma, Via Settebagni, n. 742, Partita IVA: 09610621006 - proprietaria dell'area ricadente nell'Agglomerato Industriale di Castel Romano individuata nelle Tavole esplicative con LOTTO L18 per complessivi mq. 21.000,00 ricadenti in zona "Lotti completati", nella persona del Dott. Franco PETRINI nato a Roma (RM) il 05.11.1939 - C.F.: PTR FNC 39S05 H5010 - domiciliato in Frascati (RM), Via di Salè, n. 38/31, in qualità di Presidente Consiglio Amministrazione;

hanno inviato elaborati grafici e relazione tecnica formalizzando l'istanza per l'approvazione del Progetto Unitario di Intervento che interessa i LOTTI 1-2-4-8-9-10-12-13-18-Comparto 4 ai sensi dell'art.6 delle N.T.A. del Piano Attuativo vigente.

CONSIDERATO CHE:

- Tale proposta viene presentata per la realizzazione dei seguenti obiettivi:

- 1) Individuare gli spazi per accogliere i diritti edificatori da trasferire nei limiti consentiti indicati nell'art. n° 5 - 6 delle NTA del PA;
- 2) Consentire la migliore integrazione urbanistica tra le cubature destinate ai Servizi con quelle destinate al Completamento Industriale, purché appartenenti ad un unico proprietario o nella disponibilità di intese raggiunte dai soggetti proponenti.

VISTI:

- gli artt. 5 e 6 delle Norme Tecniche del Piano Attuativo (approvato con deliberazione del CdA n. 155 del 10/11/2010 e successiva Variante non sostanziale approvata in via definitiva con Deliberazione CdA n. 128 del 13/12/2016) che testualmente recitano:

Art. 5 - Definizione dei Comparti Edificatori

La specificità delle caratteristiche degli insediamenti produttivi esistenti, unitamente alla già richiamata qualità ambientale dei luoghi, ha portato all'individuazione di ambiti di progettazione unitaria confermando i 4 comparti edificatori indicati nella Tavola 6 di cui alla Variante del PRT vigente. A ciascun comparto, vengono attribuite superfici e rispettivi indici di cubatura massima edificabile in ragione della superficie del comparto stesso. Salvo quanto previsto dagli artt. 6 e 18 delle presenti norme per il comparto 1, la realizzazione di nuovi edifici nei comparti suddetti è

subordinata alla presentazione di un progetto unitario di intervento, attuabile anche per fasi successive, ma riferito all'interesse del singolo comparto, da sottoporre all'approvazione del Consorzio.

Tale progetto unitario, in prima istanza, dovrà essere presentato dai proprietari delle aree, che rappresentino non meno dell'80 % della superficie del comparto.

Trascorsi 180 giorni dall'approvazione definitiva del presente Piano Attuativo, senza che il suddetto progetto sia stato presentato, il progetto stesso potrà essere presentato dai proprietari che rappresentino almeno la maggioranza dei diritti edificatori del comparto.

Il progetto unitario di intervento, oltre ad indicare le quantità edificatorie e le relative destinazioni d'uso, dovrà individuare e definire ad un'opportuna scala di rappresentazione:

- le tipologie edilizie
- le opere di urbanizzazione interne
- la destinazione delle aree non edificate
- le caratteristiche degli elementi di finitura e di arredo urbano;
- le modalità e i tempi di attuazione degli interventi previsti.

Sono ammessi trasferimenti di cubatura per attività produttive all'interno del comparto.

Sono altresì ammessi trasferimenti di cubatura per attività produttive tra comparti, entro il limite del 20% della cubatura complessivamente edificabile del comparto di destinazione.

In ogni caso in ciascun comparto non può essere superata la SC di comparto prevista.

Per una ottimale distribuzione delle aree destinate a servizi all'interno dell'Agglomerato, è inoltre ammissibile il trasferimento di cubatura tra comparti per tale destinazione.

La cubatura interessata dal trasferimento non potrà superare il 20% della cubatura complessiva edificabile a servizi, prevista per il Comparto di origine. Fermo restando l'indice di fabbricabilità di 2 mc/mq, la somma delle superfici interessate da tale destinazione d'uso, presenti già nel comparto e/o trasferite da altro comparto, non dovrà superare il 10% della superficie delle aree produttive del comparto di destinazione.

Art. 6 – Norme specifiche per i singoli comparti.

Comparto 4 – Aree a trasformabilità già definita

Data la disomogeneità sia tipologica, che di destinazione d'uso, complessivamente riscontrata per l'edificazione già esistente nel comparto, pur consentendo la realizzazione diretta di interventi di nuova edificazione, secondo le quantità edilizie ammesse per ogni singolo lotto, con la presentazione di un progetto unitario di intervento presentato dai proprietari che rappresentino almeno il 30% dei diritti edificatori del comparto, diviene possibile prevedere trasferimenti di cubatura, sia per le destinazioni d'uso industriale, che per quelle a servizi, nelle quantità e modalità indicate all'art. 5.

In ogni caso, e al solo fine del reperimento di aree per il soddisfacimento degli standard (verde e parcheggi), è ammessa la cessione di aree tra lotti immediatamente contigui.

Nel caso ciò avvenga al di fuori del progetto unitario di intervento, l'area ceduta viene a perdere qualsiasi suscettibilità edificatoria. In particolare: al lotto di origine (ferme restando la dimensione del lotto minimo edificabile già definita in norma), si applica una riduzione delle quantità edificabili proporzionale alla superficie ceduta.

La capacità edificatoria del lotto di destinazione rimane invece quella corrispondente alla sua originale dimensione.

VERIFICATO CHE:

- I promotori del Progetto Unitario di intervento dichiarano di avere la disponibilità edificatoria > del 50 % dei diritti relativi al Comparto 4 e, di conseguenza, essere titolari ad esercitare tale facoltà (art.6 Norme Tecniche del Piano Attuativo).

CONSIDERATO CHE:

- Il progetto unitario in esame, è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 *Ambiti di progettazione unitaria ed individuazione dei lotti – Ripartizione volumetrica*
- Tav. 2 *Tavola riepilogativa – ripartizione volumetrica*
- Tav. 3 *Planivolumetrico esemplificativo*
- Tav. 4 *Opere Urbanizzazione*
- *Relazione descrittiva*

Entrando nello specifico relativo ai trasferimenti di cubatura riportati nella tavola n.2 – occorre osservare:

Trasferimento da

Lotto 8 a Lotto 9

mc. 1.800

CONSERVAZIONE INDUSTRIALE-Produzione di Beni e Servizi - L.R. 24/03 e s.m.i.

Diritti edificatori post trasferimento :

Lotto 8 BIM SRL

mc. 54.940,07

CONSERVAZIONE INDUSTRIALE - Produttivo

mc. 83.937,04 – mc. 1.800 = mc. 82.137,04 CONSERVAZIONE INDUSTRIALE-Produzione di Beni e Servizi - L.R. 24/03 e s.m.i.

Lotto 9 PLASTWERKE SRL

mc. 6.337,45

CONSERVAZIONE INDUSTRIALE - Produttivo

mc. 1.800

CONSERVAZIONE INDUSTRIALE-Produzione di Beni e Servizi - L.R. 24/03 e s.m.i.

- vista la relazione istruttoria del 15/02/2019, con la quale si propone al CdA di esprimere parere favorevole sul procedimento al prot.n.14/19 con le condizioni e prescrizioni su riportate .

- visti gli artt. 1, 2, 4, 6 e 7 della Legge Regionale n. 13/97 pubblicata sul BURL n. 16 del 10/06/97;

- sentito il Direttore Generale – D.A.T.;

- a voti unanimi espressi in forma palese;

DELIBERA

- le premesse sono parte integrante e sostanziale del deliberato ivi compresa la relazione istruttoria tecnica anche se non materialmente allegata;

- di approvare, alle condizioni e prescrizioni riportate nella istruttoria tecnica del 15/02/2019, il progetto unitario di intervento – Comparto 4 Agglomerato Industriale di Castel Romano, presentato al prot.n.14/19

dalle Ditte PLASTWERKE S.r.l., BIM S.r.l., PIVIERE HOLDING S.r.l., BMG CASTEL ROMANO S.r.l., ALCA SUD S.r.l., ILMA SUD S.r.l., CASTEL ROMANO 197 S.r.l., TOMMASO IMMOBILIARE S.r.l.

costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 *Ambiti di progettazione unitaria ed individuazione dei lotti – Ripartizione volumetrica*
- Tav. 2 *Tavola riepilogativa – ripartizione volumetrica*
- Tav. 3 *Planivolumetrico esemplificativo*
- Tav. 4 *Opere Urbanizzazione*
- *Relazione descrittiva*

- il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della Legge Regionale n. 13/97.-

IL SEGRETARIO
Ing. Lorenzo Mangiapelo

F.to Lorenzo Mangiapelo

IL PRESIDENTE
Dr. Cosimo Peduto

F.to Cosimo Peduto

