

CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE ROMA - LATINA

ATTO IMMEDIATAMENTE ESECUTIVO

ATTI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

VERBALE N. 10/2019 del 10 Giugno 2019

DELIBERAZIONE N. 043

OGGETTO: Agglomerato Industriale di Castel Romano (Comune Roma) – Regularizzazione utilizzazione definitiva area con destinazione “produttiva” ed estensione validità convenzione “area a servizi” Ditta BMG CASTEL ROMANO Srl.

<p><i>Dimostrazione</i></p> <p><i>Della disponibilità dei fondi:</i></p> <p>Titolo</p> <p>Capitolo</p> <p>Categoria</p> <p>Articolo</p> <p>Somma stanziata L.</p> <p>Agg. per storni L.</p> <p>L.</p> <p>Somme impegnate L.</p> <p>Disponibilità L.</p> <p>Somma stanziata L.</p> <p>Dedot. per storni L.</p> <p>L.</p> <p>Somme impegnate L.</p> <p>Disponibilità L.</p> <p>Addi</p> <hr/> <p>IL SEGRETARIO</p>	<p>L'anno duemiladiciannove, il giorno dieci del mese di Giugno, alle ore 10,15 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> <p style="text-align: center;">P R E S E N T I</p> <table border="0"> <tr> <td>1) COSIMO PEDUTO</td> <td>Presidente</td> <td>SI</td> </tr> <tr> <td>2) ALESSANDRA SCARAGGI</td> <td>Vice Presidente</td> <td>SI</td> </tr> <tr> <td>3) LUCIANO MOCCI</td> <td>Consigliere</td> <td>SI</td> </tr> <tr> <td>4) STEFANIA PETRIANNI</td> <td>Consigliere</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>5) ANTONELLO TESTA</td> <td>Consigliere</td> <td>SI</td> </tr> </table> <p>E' presente il Componente del Collegio Sindacale Dott. IGNAZIO CARBONE. Sono assenti giustificati il Presidente Dott. SEBASTIANO GOBBO ed il Componente Dott.ssa VERONICA GACCI.</p> <p>Assiste con funzioni di Segretario Verbalizzante il Direttore Generale Ing. Lorenzo Mangiapelo.</p> <p>Il Presidente, riconosciuta la validità del numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta sull'argomento in oggetto.</p>	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
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														

Su relazione del Presidente,

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- **PREMESSO CHE** con deliberazione CdA n. 61/2005 è stato esteso l'atto unificativo di convenzione, rogito Notaio Arcangeli in Roma del 18/04/2005 rep. nr. 33252, dell'area a servizi di proprietà della BMG Castel Romano Srl sull'area con destinazione a fascia di rispetto determinando una nuova cubatura totale edificabile pari a mc.185.250;
- **PREMESSO CHE** con Deliberazione CdA n. 206/2008 è stato approvato il Progetto Unitario di intervento per il Comparto 4 dell'Agglomerato Industriale di Castel Romano;
- **PREMESSO CHE** con Deliberazione CdA n. 107 del 22-11-2017, è stata approvato in via definitiva del Progetto, in Variante al P.R.T. consortile ai sensi dell'art. 3 della L.R. nr. 24 del 31/07/2008, di cambio di destinazione d'uso da produttivo a produzione di beni e servizi trasmesso dalla Società CASTEL ROMANO SVILUPPO SRL per il sito industriale di proprietà ricadente in Agglomerato Industriale di Castel Romano – Comune di Roma ed identificato in catasto del Comune predetto al F. 1174 part.lle 9-91p-92p, identificato come L2 nel citato Progetto Unitario di intervento approvato con Del. CdA n. 206/2008, per una superficie virtuale oggetto di variante di mq. 40.856,29 corrispondenti a mc. 12.730,50 che mantengono la destinazione industriale (LOGISTICA) e mc. 30.642,22 oggetto di variante da produttivo a produzione di beni e servizi;
- **VISTA** la nota del 09/04/2019 (prot. cons. n. 1875), successivamente integrata in data 22/05/2019 (prot. cons. n. 2573), con la quale la Società BMG CASTEL ROMANO SRL, ha chiesto la regolarizzazione dell'utilizzazione dell'area con destinazione "produttiva" e l'estensione della validità della convenzione dell'area a "servizi" in essere con la prospiciente area utile ai fini degli standard urbanistici, finalizzata alla realizzazione del progetto di ampliamento denominato FASE IV, al complesso commerciale Castel Romano designer Outlet denominato ricadente in Agglomerato di Castel Romano – Comune di Roma;
- **CONSIDERATO CHE** l'intervento in ampliamento, Fase IV, andrà ad interessare un'area in parte già di proprietà della richiedente ed in parte pervenuta con i seguenti atti:
 - Compravendita a rogito Notaio Marco Papi n. 42.110 del 31 luglio 2014, repertorio n.130.057 - particella 329 del foglio 1.174 – Lotto identificato come L5 nel Progetto Unitario di intervento approvato con Deliberazione CdA n. 206/2008 ed avente destinazione industriale;
 - Fusione per incorporazione nella società BMG Castel Romano S.r.l. della società Castel Romano Sviluppo S.r.l. giusta atto del Notaio Domenico Cambareri del 19 novembre 2018, repertorio n. 44.889, raccolta n.18.936 - particelle 9, 91, 470 e 471 del foglio 1.174 - Lotto identificato come L2 nel Progetto Unitario di intervento approvato con Deliberazione CdA n. 206/2008 ed oggetto di approvazione del Progetto, in Variante al P.R.T. consortile ai sensi dell'art. 3 della L.R. nr. 24 del 31/07/2008 di cambio di destinazione d'uso da produttivo a produzione di beni e servizi come da citata Deliberazione CdA n. 107/17;
- **CONSIDERATO CHE** l'intervento di ampliamento prevede la realizzazione di nuovi edifici in gran parte ad un piano e in alcune parti a due piani, di pianta irregolare, che, integrandosi e completando il complesso immobiliare esistente, creano, agli occhi del visitatore, la sensazione di inoltrarsi in un "borgo commerciale"; gran parte della cubatura di nuova realizzazione avrà destinazione servizi/commerciale ed in parte a logistica di supporto al complesso commerciale esistente e di progetto, mentre la rimanente parte con destinazione "produttiva" verrà mantenuta a soddisfacimento di standard per verde e parcheggio a servizio del centro commerciale stesso;
- **VISTI** gli accertamenti degli uffici dai quali risulta che gli elaborati allegati all'istanza di utilizzazione definitiva in locazione sono conformi alla Variante Generale di Adeguamento ed Aggiornamento del Piano Regolatore Territoriale consortile e relative Norme Tecniche di Attuazione, approvate dal Consiglio Regionale del Lazio con deliberazioni n. 658 e n. 659 del 29/02/2000, n. 68 del 20/01/2010, n. 69 del 10/02/2010 e n. 16 del 04/04/2012, nonché alla Variante

Generale di Adeguamento e Aggiornamento al P.R.T adottata con Deliberazione di Assemblea Generale nr. 03/2011, n. 2/2016, n. 6/2018 e Deliberazione CdA n. 29/2019 di approvazione elaborativi integrativi/sostitutivi, in corso di istruttoria presso la Regione Lazio;

- TENUTO CONTO delle esigenze della richiedente Società di ampliarsi nell'Agglomerato prescelto;

- CONSIDERATO CHE la validità dell'autorizzazione resta subordinata al rispetto delle prescrizioni di rito;

- VISTA la relazione istruttoria del 03/06/2019 con la quale è stato proposto al CdA di esprimere parere favorevole sulla:

- regolarizzazione dell'utilizzazione dell'area con destinazione "produttiva" esistente ed in ampliamento, per complessivi 72.432,00, quale logistica di supporto al complesso commerciale e soddisfacimento di standard per verde e parcheggio a servizio del centro commerciale stesso, in relazione al citato progetto unitario di intervento approvato con Deliberazione CdA n. 206/2008,
- Estensione della validità della convenzione citata in premessa con la prospiciente area utili ai fini dei diritti edificatori di mq. 3.942,00 e Mc. 7.884,00 distinta al N.C.T. al foglio 1.174 particella n. 375, ceduta gratuitamente con atto Notaio Edmondo Maria Capecelatro rep. n. 73935, determinando il prezzo di monetizzazione dell'area in ampliamento quantificata in mq. 591,30, stimato in via preliminare d'ufficio in €. 91,00/mq + iva, sulla base dell'attuale valore di mercato e dall'analisi di procedimenti analoghi;

- VISTA la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 24/17 e s.m.i., con la quale questo Consorzio prevede che le Società richiedenti versino l'importo di € 0,70/Mq a titolo di rimborso spese non documentate per l'utilizzazione del sito industriale a "logistica";

- CONSIDERATO CHE la Società ha effettuato il versamento degli oneri consortili per €. 50.702,40 + iva;

- 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 parere favorevole del Direttore Generale - DAT;

- a voti unanimi espressi in forma palese;

DELIBERA

1) le premesse sono parte integrante del deliberato;

2) di prendere atto e regolarizzare l'utilizzazione definitiva a favore della Società BMG CASTEL ROMANO SRL dell'area di proprietà con destinazione "produttiva" esistente ed in ampliamento, così come richiamata in premessa, per complessivi mq. 72.432,00 circa, ove esercitare l'attività di "logistica di supporto al complesso commerciale e soddisfacimento di standard per verde e parcheggio a servizio del centro commerciale stesso, in relazione al citato progetto unitario di intervento approvato con Deliberazione CdA n. 206/2008," e, di conseguenza, concedere temporaneamente, per un periodo di mesi 6 (sei) la facoltà di utilizzazione del lotto subordinatamente al rispetto delle condizioni di cui al seguente punto 4) ed a quanto riportato nella relazione istruttoria del 03/06/2019;

3) di concedere alla Società, a seguito di giustificata e motivata richiesta, la possibilità di ottenere una sola volta la proroga del periodo di 6 (sei) mesi, di cui al precedente punto 2), con avvertenza che, scaduto inutilmente anche tal secondo periodo, la presente deliberazione si intenderà automaticamente decaduta;

4) che la Società istante, entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione del presente atto, è obbligata a produrre a questo Ente:

- copia conforme dell'atto pubblico di proprietà, debitamente registrato e trascritto;

- originale dell'atto d'obbligo, debitamente registrato e trascritto, contenente i seguenti impegni:

- a) farsi carico, in assenza di qualsiasi infrastruttura consortile, della viabilità provvisoria di accesso ai lotti, dell'approvvigionamento idrico, della depurazione degli scarichi, dello smaltimento dei rifiuti, indicandone le relative soluzioni contestualmente alla presentazione del progetto esecutivo, rimanendo ferma la potestà di questo Ente di procedere all'espropriazione secondo le Norme vigenti, dei terreni e delle opere al momento della realizzazione delle infrastrutture consortili;
 - b) corrispondere a questo Ente la quota parte degli oneri di urbanizzazione per la esecuzione delle opere di urbanizzazione (strade, fogne, acquedotti, ecc.) che l'Ente stesso andrà a realizzare nell'Agglomerato di pertinenza per la parte non coperta da pubblico finanziamento, con le modalità ed entità che leggi dello Stato, Regionali o deliberazioni degli Organi consortili determineranno;
 - c) inviare il progetto per la costruzione dello stabilimento entro 4 (quattro) mesi dalla data della sottoscrizione del presente atto;
 - d) in analogia a quanto previsto dall'art. 7 comma 6 della Legge Regionale n. 13/97, ad iniziare i lavori di costruzione dello stabilimento entro 2 (due) anni dalla data di comunicazione dell'assenso da parte di questo Ente e ad ultimare i lavori stessi con la messa in funzione dello stabilimento nei successivi 4 (quattro) anni. Il termine di inizio dei lavori può essere prorogato da questo Consorzio per non più di 1 (uno) anno. In caso di inosservanza dei predetti termini il consenso di questo Ente deve intendersi, a tutti gli effetti, decaduto;
 - e) allacciarsi, a propria cura e spese, alle infrastrutture ed ai servizi collettivi consortili non appena queste saranno messe a disposizione e ciò nel rispetto delle norme di P.R.T. e dei futuri Regolamenti consortili, corrispondendo contestualmente l'importo degli oneri per le opere infrastrutturali di cui alla precedente lettera b);
 - f) acquistare eventuali scorpori non diversamente utilizzabili e/o fasce di cui ai cpv. 6 - 7 - 8 e 9 e seguenti dell'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.T. ed essere assoggettata, qualora fosse necessario, ad espropriazioni o costituzioni di servitù derivanti dalla necessità di realizzazione di opere infrastrutturali (elettrodotti, acquedotti, fognature, ecc.);
 - g) per le opere realizzate all'interno delle fasce di rispetto inedificabili (parcheggi, recinzioni, verde, ecc.) non pretendere indennizzo alcuno sia per eventuali danni sia per il plusvalore relativo alle suddette opere nel corso della realizzazione delle infrastrutture consortili;
 - h) rispettare le condizioni di cui alla richiesta avanzata con specifico riferimento ai programmi di realizzazione dell'intervento ed al numero degli addetti da occupare, con l'avvertenza che eventuali variazioni dovranno essere comunicate al Consorzio;
 - i) mantenere il tipo di attività produttiva dichiarata nella richiesta con l'avvertenza che eventuali variazioni dovranno essere preventivamente autorizzate dal Consorzio pena la decadenza automatica del consenso ottenuto;
 - l) mantenere la conformità alla vigente legislazione in materia di scarichi industriali, assumendone ogni responsabilità sia civile che penale, oltre che mantenere la conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.T. consortile, in particolare al momento della presentazione del progetto esecutivo, che dovrà contenere tutti gli elementi tecnici e la documentazione con gli opportuni e dovuti accorgimenti per la depurazione degli scarichi;
 - m) gli obblighi dovranno essere espressamente e singolarmente approvati in conformità di quanto previsto dall'art. 1341 del Codice Civile;
- La Società ha l'obbligo di fornire, su richiesta di questo Ente, notizie circa il rispetto di dette condizioni;

5) l'atto dovrà essere registrato e trascritto affinché agli obblighi suddetti siano sottoposti eventuali acquirenti dello stabilimento. Gli oneri relativi alla sottoscrizione dell'atto d'obbligo, compresa la registrazione e la trascrizione, sono a carico della Società;

6) di estendere la validità della convenzione relativa all'area a servizi di proprietà della BMG Castel Romano Srl, di cui alla citata deliberazione CdA n. 61/2005 e conseguente atto unificativo di convenzione a rogito Notaio Arcangeli in Roma del 18/04/2005 rep. nr. 33252, con la prospiciente

area utile ai fini dei diritti edificatori di mq. 3.942,00 e Mc. 7.884,00 distinta al N.C.T. al foglio 1.174 particella n. 375, già ceduta gratuitamente con atto Notaio Edmondo Maria Capecelatro rep. n. 73935, determinando la nuova cubatura convenzionata con destinazione a “servizi” di complessivi mc. 193.134,00;

7) di determinare il prezzo di monetizzazione dell’area da cedere con destinazione a “servizi”, utile ai fini dei diritti edificatori di cui al precedente punto 6), quantificata in mq. 591,30, in €. 91,00/mq + iva, sulla base dell’attuale valore di mercato e dall’analisi di procedimenti analoghi;

8) 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
Dott. Cosimo Peduto

F.to Cosimo Peduto

