

CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE ROMA - LATINA

ATTO IMMEDIATAMENTE ESECUTIVO

ATTI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

VERBALE N. 09/2021 del 16 Aprile 2021

DELIBERAZIONE N. 26

OGGETTO: Agglomerato di Castel Romano (Comune di Roma) – Utilizzazione definitiva porzione complesso industriale dismesso ex FINSIEL SpA, già TECSIEL SpA, alla Società REDBOX Srl.

<i>Dimostrazione Della disponibilità dei fondi:</i>	
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 .....	.....

IL SEGRETARIO

L'anno duemilaventuno, il giorno sedici del mese di Aprile, alle ore 09,20 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.

PRESENTI

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

E' presente il Presidente del Collegio Sindacale Dott. SEBASTIANO GOBBO e sono collegati in V.C.C. i Componenti Dott. IGNAZIO CARBONE e Dott.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.

Su relazione del Presidente,

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

PREMESSO CHE:

- in data 14/05/2020 (prot.cons.n.2184) è pervenuta agli atti dell'Ente, dalle Società REDBOX SRL con sede in Via Laurentina, 191 Km 27.200 - 00071 Pomezia (RM), istanza di utilizzazione preventiva, ai sensi dell'art. 63 L. n. 448/98, afferente lo stabilimento industriale dismesso ex Finsiel Spa, sito in Agglomerato Industriale Castel Romano – Comune di Roma, ed identificato in catasto del Comune predetto al Foglio 1174 Part.IIa 10;
- con consortile prot. cons. n. 438 del 27/01/2021 è stato comunicato alla proprietà del sito, l'avvio del procedimento ai sensi dell'art.7 e Segg della Legge 241/90 relativamente allo stabilimento dismesso ex Finsiel Spa e conseguentemente, decorsi i relativi termini senza ricezione di osservazioni/memorie scritte da parte dell'attuale proprietario/avente diritto, è stato espresso parere favorevole sull'istanza di utilizzazione preventiva citata con nota cons. prot. n. 866/21;
- con successiva nota consortile prot.n. n.1535/21 è stata invitata la Società per il sito industriale dismesso in argomento a trasmettere l'istanza di Utilizzazione Definitiva in conformità alle NTA del PRT consortile vigente e Regolamenti, completa del piano di sviluppo industriale, secondo la proposta di frazionamento del sito in argomento ed il calcolo dei rispettivi importi così come predisposti dagli uffici secondo gli indirizzi forniti dal CdA, e nello specifico:

- o Lotto A: €. 1.055.943,26 + iva

VISTA la nota pervenuta all'Ente dalla Ditta REDBOX SRL del 30/03/2021 (prot.n. 1645), successivamente integrata il 06/04/2021 (prot.n.1769) di utilizzazione definitiva, anche in applicazione dell'art. 63 L. n. 448/98, della porzioni dello stabilimento industriale dismesso ex Finsiel Spa sito in Agglomerato Industriale Castel Romano – Comune di Roma, ed identificato in catasto del Comune predetto al Foglio 1174 Part.IIa 10, della superficie rifrazionata, sulla base delle consistenze edilizie esistenti, di complessivi mq. 15.146,96 circa (Lotto A), ove svolgere la dichiarata attività di “esposizione, uffici direzionali, uffici design, gestione servizi di marketing, customer service, aule formazione”;

CONSIDERATO CHE il piano di sviluppo industriale presentato dalla Società istante, anche in applicazione dell'art. 63 L. 448/98, riguarda interventi finalizzati alla riattivazione dello stabilimento industriale dismesso in argomento;

VISTI gli accertamenti degli uffici dai quali risulta che gli elaborati allegati all'istanza sono conformi al P.R.T. vigente;

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

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

VISTE le caratteristiche tecniche della richiesta definitiva di utilizzazione riferita alla porzione dello stabilimento industriale dismesso sono le seguenti:

Lotto A

- o Area da utilizzare Mq. 15.146,96
- o Volumetria esistente Mc. 8.700,00

così come meglio evidenziato nella planimetria redatta dal competente ufficio;

PRESO ATTO CHE ai sensi dell'art. 63 L. n. 448/98 è stato nominato dal Tribunale di Roma (Accogl. n.cronol. 1121/19 del 12/02/2019 RG n.18463/2018 (in atti al prot.n.800/19) consulente esperto, nella persona dell'Ing. Marcello Scifoni, per la redazione della perizia di stima dello stabilimento industriale dismesso in argomento, perizia depositata agli atti consortili in data 03/08/2020 al prot. cons. n. 3640/20;

VISTA la relazione istruttoria del 12/04/2021;

VISTA la deliberazione del CdA n. 28/21, con la quale questo Consorzio prevede che le Società richiedenti versino oneri per utilizzazione, a titolo di rimborso spese non documentate per l'utilizzazione del sito industriale;

CONSIDERATO CHE la Società deve effettuare il versamento degli oneri per utilizzazione dell'area nonché dei capitoli di spesa per l'attivazione della procedura di riacquisizione di cui all'art.63 della L.448/98, secondo quanto comunicato con nota consortile prot.n. 1535/21 e nello specifico:

- o Lotto A: €. 1.055.943,26 + 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;

VISTO il parere favorevole del Dirigente Area Tecnica;

SENTITO il parere favorevole del Direttore Generale;

a voti unanimi espressi in forma palese;

DELIBERA

- 1) le premesse sono parte integrante e sostanziale del deliberato;
- 2) di concedere alla Società REDBOX SRL per il periodo di 6 (sei) mesi dalla comunicazione del presente atto, la facoltà di trattare direttamente con i proprietari/aventi diritto l'acquisto della porzioni dello stabilimento industriale dimesso Ex FINSIEL SPA, già TECSIEL SPA, di cui alla procedura di riacquisizione avviata ai sensi dell'art. 63 L. n. 448/98 in combinato disposto del DPR 327/01 e s.m.i., sito in Agglomerato Industriale Castel Romano – Comune di Roma, ed identificato in catasto del Comune predetto al Foglio 1174 Part.IIa 10, della superficie rifrazionata, sulla base delle consistenze edilizie esistenti, di complessivi mq. 15.146,96 circa (Lotto A), ove svolgere la dichiarata attività ricondotta a conformità d'ufficio di "uffici per attività di ricerca e sviluppo complementari a quelle produttive svolte su altri siti industriali, compatibilmente con la destinazione d'uso dell'edificio esistente", con l'obbligo di trasmettere a questo Ente, nel medesimo termine, copia dell'atto di acquisto e di sottoscrivere specifico atto d'obbligo con gli impegni di cui al seguente punto 6);
- 3) di concedere alla Società predetta, per lo stesso periodo di tempo (sei mesi), la facoltà di avanzare formale istanza di esproprio delle porzioni dello stabilimento industriale dimesso come sopra identificate, con le modalità di cui alla vigente legislazione in materia;
- 4) decorsi inutilmente i termini e le condizioni di cui sopra senza che la Società abbia comunicato a questo Ente l'avvenuta effettuazione degli adempimenti e degli incombeni di cui sopra, la presente deliberazione, senza alcun altro provvedimento, s'intenderà automaticamente decaduta a tutti gli effetti e le Società, se lo riterranno, potranno avanzare eventualmente altra istanza;
- 5) 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 ai precedenti punti 2), 3) e 4), con avvertenza che, scaduto inutilmente anche tal secondo periodo, la presente deliberazione s'intenderà automaticamente decaduta;
- 6) in caso di proprietà del terreno da parte della Società istante, questa, entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione del presente atto, è obbligata a produrre a questo Ente:
 - copia conforme dell'atto pubblico di proprietà e possesso incondizionato dell'area, debitamente registrato e trascritto;
 - originale dell'atto d'obbligo, debitamente registrato e trascritto, contenente i seguenti impegni:
 - a) farsi carico diretto, in assenza di qualsiasi infrastruttura consortile, della pianificazione, realizzazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, di: viabilità provvisoria di accesso ai lotti, approvvigionamento idrico, elettrico e gas, depurazione e scarichi, smaltimento dei rifiuti, fogne, cavedi multiservizi, pubblica illuminazione, parcheggi, verde, telecomunicazioni, 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. Nonché a farsi carico diretto e/o a corrispondere la propria quota parte delle spese per manutenzioni ordinarie, straordinarie, adeguamento funzionale e messa in sicurezza delle infrastrutture consortili nell'Agglomerato di pertinenza;
 - b) corrispondere a questo Ente gli oneri di urbanizzazione nonché il costo di costruzione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (strade, fogne, acquedotti, ecc.) e secondaria 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 Norme U.E., Leggi dello Stato, Regionali o deliberazioni degli Organi consortili determineranno. Nonché a corrispondere la propria quota parte di co-finanziamento e spese riconnesse necessarie al completamento della copertura finanziaria per la realizzazione di opere pubbliche/infrastrutturali finanziate, anche in parte, a fondo perduto con risorse pubbliche;
 - c) inviare il progetto per la costruzione dello stabilimento entro 4 (quattro) mesi dalla data della sottoscrizione del presente atto, nonché a trasmettere a corredo di ogni procedimento

tecnico/amministrativo attivato presso l'Ente, documentazione probante l'esatto adempimento degli obblighi di cui alle precedenti lett. a) e b) oltreché certificato di iscrizione ad un Consorzio Volontario tra le Aziende insediate nell'Agglomerato di pertinenza, per la gestione convenzionale con l'Ente delle opere infrastrutturali, con attestazione aggiornata di regolarità contributiva;

d) in analogia a quanto previsto dall'art. 7 c. 6 della L.R. 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 (elettrorodotti, 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;

7) la Società ha l'obbligo di fornire, su richiesta di questo Ente, notizie circa il rispetto di dette condizioni; 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 delle Società;

8) nel caso in cui la Società abbia chiesto l'espropriazione dell'area, le stesse dovrà presentare, entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione consortile relativa alla avvenuta immissione in possesso del terreno, un atto di impegno, sotto forma di dichiarazione con firma autenticata a termine della Legge n. 15/1968 del suo Legale Rappresentante, con la quale la Società si impegna, in conformità di quanto disposto dall'art. 7 comma 6 della Legge Regionale n. 13/97, ad iniziare i lavori entro 2 (due) anni dalla comunicazione di immissione in possesso 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 Ente per non più di 1 (uno) anno;

9) prima della restituzione del progetto dello stabilimento al Comune di competenza la Società, affinché questo Consorzio abbia la garanzia sia di poter procedere nel corso della procedura espropriativa al deposito dell'indennità di espropriazione presso la Cassa Depositi e Prestiti e di poter provvedere al pagamento di eventuale maggior prezzo determinato dalla Corte di Appello in caso di ricorso da parte dei proprietari avverso l'indennità depositata, dovranno presentare polizza fidejussoria assicurativa o bancaria di un importo che sarà determinato insindacabilmente da questo Ente di volta in volta in relazione al valore di mercato delle aree;

- 10) in caso di inosservanza dei termini di inizio, di fine lavori e di messa in funzione dell'impianto, il consenso di questo Ente si intende automaticamente decaduto e l'Ente stesso, se nel frattempo a seguito di Decreto di Espropriazione il terreno è stato ceduto, ha la facoltà di esercitare l'apposita azione di retrocessione, restituendo poi alla Società gli importi del costo del terreno dalla stessa corrisposti, decurtati nella misura del 20% (ventipercento) a titolo di penale e, qualora fossero stati realizzati manufatti, il costo degli stessi così come accertato dall'Ufficio Tecnico consortile;
- 11) ove la Società chieda l'espropriazione dell'area, gli impegni di cui al punto 6) lettere a, b, c, f, g, h, i ed l, nonché di cui ai punti 8) e 10) saranno iscritti nell'atto di trasferimento dell'area stessa alle Società a seguito dell'ottenimento del Decreto di Espropriazione;
- 12) rimangono comunque validi tutti i rimanenti obblighi della Società, di cui alla deliberazione commissariale n. 195 del 18/09/97 e successive integrazioni e modifiche;
- 13) le integrazioni a chiarimento hanno effetto retroattivo per tutte le pratiche in corso che rientrano nei dettami delle delibere del Consiglio di Amministrazione n. 36/2001 e n. 148/2001 e per le quali non è stato comunicato l'inizio dei lavori, senza alcun altro provvedimento da parte di questo Ente, in quanto già contenuto al punto 2);
- 14) 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

