

CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE ROMA - LATINA

ATTO IMMEDIATAMENTE ESECUTIVO

ATTI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

VERBALE N. 11/2021 del 03 Giugno 2021

DELIBERAZIONE N. 49

OGGETTO: Agglomerato di Castel Romano (Comune di Roma) – Utilizzazione definitiva porzione complesso industriale dimesso Ex TOMMASO IMMOBILIARE SRL IN LIQUIDAZIONE -
Ditta: SUPERBIKE SRL

Dimostrazione
Della disponibilità dei fondi:

L'anno duemilaventuno, il giorno tre del mese di Giugno, alle ore 11,15 in Video Call Conference Cisco Webex – si è riunito il Consiglio di Amministrazione.

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

PRESENTI

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' collegato in V.C.C. il Componente del Collegio Sindacale Dott. IGNAZIO CARBONE. Sono assenti il Presidente Dott. SEBASTIANO GOBBO ed il Componente 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.

IL SEGRETARIO

Su relazione del Presidente,

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

PREMESSO CHE:

- con consortile prot.n. 6069/2019 e successive, è stato avviato il procedimento finalizzato alla redazione della perizia di stima ai sensi dell'art.63 della Legge n.448/98 e la riacquisizione dello stabilimento dismesso ex TOMMASO IMMOBILIARE SRL IN LIQUIDAZIONE sito in Agglomerato Industriale di Castel Romano – Comune di Roma, ed identificato in catasto del Comune predetto al F. 1174 P.lle 93-473 di complessivi mq. 17.922 circa, il tutto unitamente al terreno ed ogni accessorio e pertinenza presente in loco;
- con propria Del. CdA n. 04/2020, avente ad oggetto: *“Reindustrializzazione e Recupero Siti Dismessi – Art. 63 Legge n. 448/98 e D.P.R. n. 327/01 – Agg.to Industriale Castel Romano”* è stato:
 - o approvato in conformità al Piano Territoriale di Coordinamento vigente dell’Ente e in attuazione del Piano Strategico di Sviluppo e delle opportunità proposte dalla Regione Lazio, per l’Agglomerato Industriale di Castel Romano le 10 progettualità interessanti in maniera totale o parziale anche il Comparto 4 e il sito dismesso in argomento;
 - o approvata preliminarmente l’utilizzazione avanzata dalla SUPERBIKE Srl – Concessionaria Autorizzata Harley Davidson, prot. n. 5202 del 28/10/2019 e prot. n. 452 del 27/01/2020, finalizzata alla reindustrializzazione in applicazione dell’art. 63 Legge n. 448/98 e D.P.R. n. 327/01 e, specificatamente, per la parte “B” del sito dismesso in Comune di Roma Agglomerato di Castel Romano - Foglio n. 1174 Part.lle 93-parte, come da planimetria redatta d’ufficio, per svolgere l’attività industriale di progettazione, produzione, elaborazione, trasformazione, import/export, marketing, commercializzazione, logistica, servizi diretti e indiretti, public-house, gestione, manutenzione e riutilizzazione per il settore del motocive;
 - o dichiarata per gli interventi di cui ai precedenti punti la loro Pubblica Utilità, Indifferibilità ed Urgenza ai sensi e per gli effetti dell’art. 9 c. 2 D.P.R. n. 327/01 e s.m.i., considerato che le opere stesse rientrano nelle previsioni di cui all’art. 7 c.4 L.R. n. 13/97;
 - o approvato il Piano Particellare di Esproprio quale elenco descrittivo degli immobili con l’indicazione dell’estensione e dei dati identificativi catastali (Comune di Roma – Via del Ponte di Piscina Cupa - Agglomerato di Castel Romano - Foglio n. 1174 Part. 93 (Cat. D/1) e Part. 473 (Cat. C/6), con Qualità/Classe “Ente Urbano” di superficie rispettivamente di mq. 15.296 e mq. 2.626 per un totale di mq. 17.922, dando mandato agli uffici per la sua riacquisizione mediante il combinato disposto della procedura espropriativa di cui al D.P.R. n. 327/01 e s.m.i. e dell’art. 63 Legge n. 448/98, necessaria alla sua riattivazione mediante la concessione in riutilizzazione produttiva;
- con Sentenza del T.A.R. Roma n.5583 del 12/05/2021 è stata confermata la legittimità degli atti consortili impugnati, e nello specifico della richiamata Del.CdA n. 4/2020;
- con consortile prot.n. 2647 del 13/05/2021, è stata notificata l’esecuzione della deliberazione su richiamata fissando luogo, giorno e ora del sopralluogo per la redazione del verbale di immissione in possesso e dello stato di consistenza, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell’art.63 c.3 – L. 448/98 e dell’art.27 del D.P.R. 327/01 e s.m.i.;
- al prot.n. 2789 del 20.05.2021 è stato depositato il verbale di presa in possesso e stato di consistenza completo dei relativi allegati: Allegato A - Piano Particellare di Esproprio ed Allegato B – Rilievo Fotografico, per il sito dismesso in argomento, in corso di trascrizione;

VISTA la nota pervenuta all’Ente dalla Ditta SUPERBIKE SRL del 20/05/21 (prot.n. 2781), successivamente integrata il 24/05/21 (prot.n.2829) ed il 25/05/21 (prot.n.2302 e 2303), con la quale, preso atto della citata sentenza del TAR Roma n.5583 del 12/05/2021 e della immissione in possesso, e considerato gli incrementali sviluppi aziendali nel settore di competenza del moto motive, ha chiesto l’utilizzazione definitiva, in applicazione dell’art. 63 L. n. 448/98, della porzione, già concessa in utilizzazione preventiva con Del.CdA n.4/2020, denominata parte B dello

stabilimento industriale dismesso ex TOMMASO IMMOBILIARE SRL IN LIQUIDAZIONE in argomento e della rimanente porzione del fabbricato 1 denominata parte A, per complessivi mq. 8.594,18 circa (comprensivo di mq. 1.624,18 quale quota parte della parte comune denominata E), ove svolgere l'attività industriale di "progettazione, produzione, elaborazione, trasformazione, import/export, marketing, commercializzazione, logistica, servizi diretti e indiretti, public-house, gestione, manutenzione e riutilizzazione per il settore del moto-motive";

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, con le stime occupazionali riguardanti la parte A e la parte B quale unico organismo funzionale;

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 alle porzioni dello stabilimento industriale dismesso sono le seguenti:

	parte A	Parte B	totale
○ Area da utilizzare	Mq. 2.270,00	Mq. 4.700,00	Mq. 6.970,00
○ Superficie coperta	Mq. 736,88	Mq. 736,88	Mq. 1.473,76
○ Colle Comune	Mq. 528,96	Mq. 1.095,21	Mq. 1.624,18

così come meglio evidenziato nella planimetria redatta dal competente ufficio;

PRESO ATTO CHE ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'art.63 c.3 - L. 448/98 e dell'art.27 del D.P.R. 327/01 e s.m.i., agli atti dell'Ente al prot.n. 3353/2020 è stata depositata la Perizia Definitiva del valore dello stabilimento, come determinato dal Perito nominato dal Presidente del Tribunale di Roma Dott.ssa Noemi Menichetti, già notificata con prot. n. 4524/2020 e consegnata con prot.n. 5163/2020;

VISTA la relazione istruttoria del 27/05/2021;

VISTA la deliberazione del CdA n. 28/20, 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. 2810/21 e nello specifico:

- - FABBRICATO 1 - Parte A € 72.993,26
- - FABBRICATO 1 - Parte B € 146.448,41
- Totale € 219.441,67 + I.V.A.

di cui per l'importo afferente il rimborso spese consortili (al netto del costo del trasferimento area) pari ad €. 32.334,68 (Parte A) e di € 62.265,45 (Parte B), nel totale di € 94.600,13 + I.V.A. viene richiesta la rateizzazione in 24 (ventiquattro) mesi in applicazione dei disposti della deliberazione CdA n. 51/12;

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 SUPERBIKE 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 TOMMASO IMMOBILIARE SRL IN LIQUIDAZIONE, 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 di Castel Romano – Comune di Roma, ed identificato in catasto del Comune predetto al F. 1174 P.IIe 93-473, della superficie rifrazionata, sulla base delle consistenze edilizie esistenti, di complessivi mq. 8.594,18 circa (parte A e B, comprensivo di mq. 1.624,18 quale quota della parte comune denominata E), ove svolgere l'attività industriale di "progettazione, produzione, elaborazione, trasformazione, import/export, marketing, commercializzazione, logistica, servizi diretti e indiretti, public-house, gestione, manutenzione e riutilizzazione per il settore del moto-motive", 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 la Società, se lo riterrà, potrà 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, fognie, 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, fognie, 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 riconosciute 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 (elettrdoti, 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 della 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 alla 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) di concedere la rateizzazione degli oneri afferenti il rimborso spese consortili (al netto del costo del trasferimento area) pari ad € 32.334,68 (Parte A) e di € 62.265,45 (Parte B), nel totale di € 94.600,13 + I.V.A. in 24 (ventiquattro) mesi secondo quanto previsto dai disposti della deliberazione CdA n. 51/12;
- 15) 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