

CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE ROMA - LATINA

ATTO IMMEDIATAMENTE ESECUTIVO

ATTI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

VERBALE N. 17/2021 del 17 Novembre 2021

DELIBERAZIONE N. 117

OGGETTO: Agglomerato di Castel Romano (Comune di Roma) - Utilizzazione definitiva in ampliamento lotto industriale (Ex FINSIEL SPA, già TECSIEL SPA) - Ditta REDBOX Srl.

<i>Dimostrazione</i>	
<i>Della disponibilità dei fondi:</i>	
Titolo .....	.....
Capitolo .....	.....
Categoria .....	.....
Articolo .....	.....
Somma stanziata L. ....	.....
Agg. per storni L. ....	.....
Somme impegnate L. ....	.....
Disponibilità L. ....	.....
Somma stanziata L. ....	.....
Dedot. per storni L. ....	.....
Somme impegnate L. ....	.....
Disponibilità L. ....	.....
Addi .....	.....

L'anno duemilaventuno, il giorno diciassette del mese di Novembre, alle ore 11,10 in Video Call Conference Cisco Webex – 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	NO
5) ANTONELLO TESTA	Consigliere	SI

Sono collegati in V.C.C. i Componenti del Collegio Sindacale Dott. IGNAZIO CARBONE e Dott.ssa VERONICA GACCI. Ha giustificato la propria assenza il Presidente Dott. SEBASTIANO GOBBO.

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

RICHIAMATA:

- la Del. CdA n. 26 del 16/04/2021 con la quale veniva concessa favore della Società REDBOX Srl l'utilizzazione definitiva della porzione di stabilimento esistente dismesso 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";
- la Del.CdA n. 44 del 07/05/2021 avente ad oggetto: Agglomerato Industriale di Castel Romano (Comune di Roma) - Progetto di utilizzazione definitiva porzione complesso industriale dimesso Ex FINSIEL SPA, già TECSIEL SPA - Comune di Roma F. 1174 P.IIa 10 - Riacquisizione coattiva – Combinato disposto Art.63 L. 448/98 e D.P.R. 327/01 e s.m.i. Società Proponente: REDBOX SRL. - Proprietà: INTESA SANPAOLO PROVVIS SPA.
- il Decreto di riacquisizione n. 16 del 01/07/2021 (prot. 3581 del 05/07/21) con il quale è stata formalizzata la riacquisizione coattiva dell'immobile in argomento, trascritto con nota al Registro generale n. 94508, Registro particolare n. 65786, Presentazione n. 130 del 15/07/2021;
- l'atto di cessione convenzionale a rogito notaio Dr. Marco Pinto in Roma, del 12/10/2021- Rep.n.12894/Racc.n.9012, registrato a Roma 2 il 26/10/2021 al n.35031 serie 1/T;

VISTA la nota pervenuta all'Ente dalla Ditta REDBOX SRL del 11/11/2021 (prot.n. 5537), di utilizzazione definitiva in ampliamento al sito di proprietà di cui in premessa (Lotto A porzione ex Finsiel), ricadente in Agglomerato Industriale Castel Romano – Comune di Roma, ed identificato in catasto del Comune predetto al Foglio 1174 Part.IIa 1674-1675; di mq. 14.053,00 circa (Lotto B), di cui mq. 1.000 circa ceduti per viabilità pubblica ed utile ai fini urbanistici, ove ampliare la dichiarata attività già assentita;

CONSIDERATO CHE il lotto richiesto in ampliamento consente un più razionale utilizzo del sito ex Finsiel, così come già manifestato dalla richiedente in fase di accesso prodromico alla presa in possesso dell'immobile di cui al procedimento in premessa, oltre al completamento del più ampio piano industriale programmato tramite l'utilizzazione delle porzioni degli stabilimenti di proprietà, ex Tommaso Immobiliare ed ex Centuri; le caratteristiche tecniche della richiesta definitiva di utilizzazione in ampliamento del lotto industriale è la seguente:

- o Area da utilizzare: Lotto B Mq. 14.053,00

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 11/11/2021;

VISTA la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 28/20 con la quale questo Consorzio prevede che le Società richiedenti versino l'importo di € 0,55/Mq 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 definitiva in ampliamento dell'area pari ad €. 13.139,55 + iva, comprensivo dei diritti di urgenza;

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 - DAT;

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 porzione del lotto industriale Ex FINSIEL SPA, già TECSIEL SPA, sito in Agglomerato Industriale Castel Romano – Comune di Roma, ed identificato in catasto del Comune predetto al Foglio 1174 Part.IIa 1674-1675, di mq. 14.053,00 circa (Lotto B), di cui mq. 1.000 circa ceduti per viabilità pubblica ed utile ai fini urbanistici, ove ampliare la dichiarata attività già assentita, 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) e con la condizione di integrare gli oneri quantificati in istruttoria;
- 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 dismesso 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 abbiano 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 riterranno, 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, 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 riconsesse 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 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% (ventiperceto) 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