

Verbale d'intesa n. 3

Il giorno 06 del mese di Marzo dell'anno 2018 presso la sede del Comune di Fiumicino sono presenti:
L'Assessore alle Politiche del Territorio;

L'ing. Massimo Guidi in qualità di Dirigente dell'Area Strategia del Territorio;

Il Dott. Giovanni Monteleone nella sua qualità di presidente e legale rappresentante p.t. del Consorzio S.P.I. e di rappresentante delle società proprietarie delle aree interessate dal Nuovo Piano Particolareggiato NPP23 nei rapporti con il Comune di Fiumicino, ai sensi dell'art. 3 della convenzione urbanistica stipulata in data 13 novembre 1998.

La riunione è stata indetta per dare seguito ai precedenti verbali di intesa sottoscritti tra le parti nelle date del 13 giugno 2017 e del 28 giugno 2017, tenuto conto della modifica sopraggiunta agli accordi precedentemente sottoscritti.

In particolare, rispetto agli accordi sottoscritti precedentemente il Consorzio S.P.I. ha comunicato l'impossibilità di procedere alla cessione totale del Multipiano A per la presenza di gravami (atto d'obbligo) su parte della struttura.

Gli allegati alla convenzione stabilivano che dovevano essere ceduti all'A.C. 13.500 mq di parcheggio multipiano per un valore stimato pari a € 6.193.800 calcolato con un costo di realizzazione unitario di €/mq 458,78.

Tale cessione era stata prevista accettata e sottoscritta dalle parti nel verbale d'intesa del 28 giugno 2017.

Le parti si danno atto che restano fermi tutti i contenuti dei precedenti verbali ad eccezione quindi della cessione del multipiano "A", così come la necessità di garantire la totale copertura del valore delle opere di urbanizzazione secondarie non realizzate.

A tal fine gli uffici dell'Area Strategia del Territorio, rivedendo la tabella della relazione precedentemente redatta in fase istruttoria per tenere conto della mancata cessione del multipiano "A", hanno provveduto a redigere il prospetto seguente contenente la nuova ipotesi in cui sono stati trasfusi anche gli accordi dei due precedenti verbali sulle voci A e B.

Opere di urbanizzazione secondaria da eseguire		€
A	Illuminazione Via Portuense +pista ciclabile	946.000
B	Riqualificazione Via portuense sistemazioni a verde	850.000
C	Nuova Chiesa 900 mq + 900 mq sistemazioni esterne	1.256.400
D	Centro Sportivo	2.013.800
E	Centro medico 600 mq SLP	770.400
F	Centro Amministrativo 600 mq SLP	770.400
G	Centro Congressi 600 mq SLP	770.400
H	Centro Sociale 1.000 mc (313 mq SLP)	353.000
I	Multipiano A +B 13500 Mq (458,78€xmq)	6.193.800
Totale		13.924.200



Considerato che:

ai sensi dell'art. 6 comma 4 della convenzione stipulata in data 18 novembre 1998 Rep.134558 racc. 33558 Omissis.... *Qualora anche questo ulteriore importo non fosse sufficiente a completare l'opera di cui al punto 2 (via di grande scorrimento per il collegamento tra l'autostrada Roma Fiumicino e la Via Portuense, denominata Ponte), in luogo della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria all'uopo indicate dall'Amministrazione Comunale e di cui al precedente art. 4 in eccesso agli oneri di urbanizzazione previsti*

1/2

dalla L.10/77 e ss.mm.ii. , il Comune potrà chiedere al Consorzio S.P.I. il completamento dell'opera di cui al punto 2, fino alla concorrenza dell'importo non speso per le opere di urbanizzazione secondaria suddette, l'importo da destinare alla copertura del maggior costo del ponte risulta pari a circa € 7.150.427; L'amministrazione Comunale ha provveduto pertanto ad individuare le opere (individuate dalle lettere C,D,I) da escludere dall'obbligo di realizzazione il cui importo sarà destinato alla copertura del ponte:

import opere per coprire il maggior costo del ponte (art. 6 comma 4 della convenzione)		€
C	Nuova Chiesa 900 mq + 900 mq sistemazioni esterne	1.256.400
D	Centro Sportivo	2.013.800
I	Multipiano A 9000 Mq (458,78 € x mq)	4.129.200
Totale €		7.399.400 ⁽¹⁾

dai 13.924.200 € di opere di urbanizzazione secondaria da realizzare devono essere esclusi i 7.150.427 € necessari alla copertura dei maggiori costi del ponte.

Preso atto che in sostituzione del multipiano "B" è stato realizzato, sempre a servizio della Stazione ferroviaria a cadenza metropolitana, un parcheggio a raso da cedere all'Amministrazione comunale pari a circa mq 5.900.

Alla luce di quanto sopra riportato è stato possibile determinare l'importo totale delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare che risulta pari ad € **13.924.200 - 7.150.427 = 6.773.772.**

Di conseguenza sulla base dei precedenti accordi e delle sopraggiunte modifiche è stata redatta la seguente proposta, con l'obiettivo di individuare gli impegni del consorzio S.P.I. nei confronti del Comune di Fiumicino al fine di garantire la copertura del valore delle opere di urbanizzazione secondarie non realizzate attraverso la cessione di locali da destinare a servizi pubblici (quali Scuola di Formazione e centro amministrativo e centro sociale) nonché la realizzazione di alcune delle opere previste come di seguito riportato.

opere per definizione obblighi convenzionali e/o a compensazione		
A	Illuminazione Via Portuense +pista ciclabile	946.000 ⁽⁴⁾
B	Riqualificazione Via portuense sistemazioni a verde	850.000 ⁽⁴⁾
E ⁽²⁾	Cessione locali Scuola Formazione 526 mq (2.900€/mq)	1.525.400
F ⁽²⁾	Cessione locali Centro Amministrativo 191 mq (2.900 €/mq)	553.900
G ⁽³⁾	Realizzazione Centro Congressi/sala polifunzionale circa 600 mq SLP	720.000 ⁽⁴⁾
H	Cessione locali Centro Sociale 265 mq SLP (2.900 €/mq)	353.000
	sistemazione parco via Copenaghen	50.000
(*)	Park. a raso stazione Mq 5900 K1Pu21 (60 €/ mq)	354.000
Totale		5.767.800

N.B.

⁽¹⁾ di cui la cifra di € 7.150.427 sarà destinata alla copertura del maggior costo del ponte

⁽²⁾ le superfici sono state desunte dalle visure catastali.

⁽³⁾ il costo di costruzione del centro congressi /sala polifunzionale comprende IVA sistemazioni esterne ed arredi ed è stato stimato in circa 1200 €/mq.

⁽⁴⁾ A seguito dell'approvazione dei progetti e dei relativi computi metrici, con le modalità che l'atto di proroga stabilirà, sarà determinato l'effettivo costo/valore delle opere che potrà quindi determinare un saldo negativo o positivo rispetto il valore stimato.

In considerazione che il valore delle opere da realizzare risulta pari a 6.773.772 ed il valore delle opere a compensazione copre l'importo di 5.767.800 resta un delta di € 1.254.764.

Tale importo sarà soggetto a conguaglio finale sulla base dei computi metrici estimativi relativi ai progetti delle opere A, B e G , ovvero di altre opere o eventuali immobili che l'Amministrazione intenda acquisire.

Le parti quindi concordano di procedere alla formalizzazione di quanto sopra, mediante la stipula di un atto aggiuntivo di proroga della convenzione urbanistica del 1998 nei termini appena descritti, per ulteriori anni cinque (5) con annesso crono programma riferito ad ogni singola opera da realizzare , al fine di completare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste ad integrale adempimento delle obbligazioni assunte con la convenzione del NPP23.

Nel Predetto accordo verrà altresì prevista la realizzazione, ad opera del consorzio SPI, del collegamento tra la scuola materna e l'area prospiciente la stazione ferroviaria come opera funzionale alla fruizione della scuola stessa.

Le parti prendono atto che le descritte modifiche non costituiscono, sul piano urbanistico, variazioni sostanziali ai sensi di quanto previsto all'art. 1bis della L.R. 36/87 , ricorrendo le fattispecie di cui al co. 2, lettere a) (diversa utilizzazione sempre ai fini pubblici, degli spazi destinati a verde pubblico e servizi) ed l) (diversa dislocazione, entro i limiti 20%, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture o del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e senza riduzione degli standard urbanistici).

A tal fine l'Assessore alle politiche del Territorio riconferma il mandato al Dirigente dell'Area Strategia del Territorio per predisporre gli atti necessari a dare attuazione ai contenuti del presente verbale di accordo tra le parti secondo i tempi e le modalità già concordate con i precedenti verbali.

Si ribadisce infine che il completamento delle opere di urbanizzazione primaria dell'anello a valenza generale (viabilità e impianti acque chiare) riveste carattere di urgenza. La struttura Centro Congressi/sala polifunzionale deve essere progettata entro 3 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di proroga e realizzata entro il termine dei due anni successivi.

Il mancato rispetto dei termini di cui al presente comma determinerà la facoltà dell'A.C. di escutere le polizze fideiussorie senza ulteriore preavviso.

Fiumicino 06/03/2018

Per il Comune di Fiumicino

L'Assessore alle Politiche del Territorio
Ezio Di Genesio Pagliuca

Il Dirigente dell'Area Strategia del Territorio
Ing. Massimo Guidi

Per il Consorzio S.P.I

Dott. Giovanni Monteleone

2/2