



Comune di Monterotondo

Deliberazione Consiglio Com.le
Convocazione Prima

Atto n. 27 del 23/04/2024

OGGETTO: CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLE AREE DI SOSTA A PAGAMENTO E REALIZZAZIONE DI VERDE ATTREZZATO, PIAZZA PUBBLICA E AUTORIZZAZIONE IN PIAZZA DELLA LIBERTÀ MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO PROMOSSA DA AJ MOBILITÀ SRL. AI SENSI DELL'ART.183 COMMA 15 DEL D.LGS 50/2016. ADOZIONE PROPOSTE MIGLIORATIVE AL PROGETTO DEFINITIVO E CONFERMA DELL'INTERESSE PUBBLICO AI SENSI DELL'ART. 14 DPR 380/2001.

L'anno 2024 il giorno 23 del mese di Aprile alle ore 09.00 si è riunito nella Residenza Municipale il Consiglio Comunale, in seguito a determinazione del Presidente e previa trasmissione degli inviti a tutti i signori Consiglieri, notificati nei termini di regolamento. Procedutosi all'appello nominale, risultano presenti ed assenti i signori di seguito indicati:

PRESENTE

Varone Riccardo	Sindaco	SI
Bavaro Michele	Consigliere	NO
Bernardini Antonella	Consigliere	SI
Calabrese Ilaria	Consigliere	SI
Capobianco Angelo	Consigliere	SI
Carbone Francesco	Consigliere	SI
Carosi Antonella	Consigliere	SI
Clementini Alessandra	Consigliere	SI
Coltella Chiara	Consigliere	NO
De Dominicis Mirko	Consigliere	SI
Del Ciello Roberto	Consigliere	SI
Di Andrea Marco	Consigliere	SI
Di Sabatino Lucia	Consigliere	NO
Di Ventura Simone	Consigliere	SI
Donnarumma Vincenzo	Presidente del Consiglio	SI
Palombi Attilio	Consigliere	SI
Panetti Antonella	Consigliere	SI
Pieretti Alessia	Consigliere	SI
Prestigio Ignazio	Consigliere	NO
Ruggeri Ruggero	Consigliere	SI
Salvi Valentina	Consigliere	SI
Savi Giulia	Consigliere	SI
Segnalini Daniele	Consigliere	SI
Spinelli Valentina	Consigliere	NO
Torri Simona	Consigliere	SI

PRESENTI n.20

ASSENTI n.5

Presiede il Sig. Donnarumma Vincenzo nella qualità di Presidente.

Assiste il Segretario Generale d.ssa Giuseppina Antonelli, incaricato della redazione del verbale.

OGGETTO: CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLE AREE DI SOSTA A PAGAMENTO E REALIZZAZIONE DI VERDE ATTREZZATO, PIAZZA PUBBLICA E AUTORIZIMESSA IN PIAZZA DELLA LIBERTÀ MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO PROMOSSA DA AJ MOBILITÀ SRL. AI SENSI DELL'ART.183 COMMA 15 DEL D.LGS 50/2016. ADOZIONE PROPOSTE MIGLIORATIVE AL PROGETTO DEFINITIVO E CONFERMA DELL'INTERESSE PUBBLICO AI SENSI DELL'ART. 14 DPR 380/2001.

Il presidente, al termine della discussione, pone in votazione la seguente deliberazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta dell'Assessore Mauro Alessandri.

Premesso che:

-con nota prot. n. 51389 del 20.12.2016 è pervenuta la proposta di Progetto di Finanza ai sensi del comma 15 art. 183 del D.Lgs. 50/2016 "Codice degli appalti pubblici" per la "concessione del servizio di gestione dei parcheggi a pagamento e realizzazione di verde attrezzato, piazza pubblica e autorimessa interrata in Piazza della Libertà" inoltrata da AJ Mobilità s.r.l con sede in Spoleto in Via Flaminia Km 131,15 con apporto di capitali privati;

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 21.12.2017 è stato dichiarato l'interesse pubblico per la "realizzazione di verde attrezzato, piazza pubblica e autorimessa in Piazza della Libertà" e, ai sensi dell'art. 183 del D.Lgs 50/2016, l'opera è stato inserita nel Documento Unico di Programmazione - DUP approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 27.03.2018, e nello schema del programma Triennale dei lavori pubblici 2019 - 2021 adottato in data 22.02.2019 con Deliberazione di Giunta Comunale n. 41 per un importo di lavori complessivo di Euro 4.664.267,00;

-a seguito delle modifiche progettuali richieste da parte dell'Amministrazione Comunale, con Deliberazione di Giunta n. 70 del 25/03/2019 è stato approvato il Progetto di fattibilità tecnica ed economica della proposta di project financing;

-per l'acquisizione dei pareri e nulla osta relativi al progetto di fattibilità tecnica ed economica relativi ai lavori del "Project financing per la realizzazione di verde attrezzato, piazza pubblica e autorimessa in Piazza della Libertà", l'Amministrazione con nota prot. 26437 del 12/06/2019 ha indetto la Conferenza dei servizi preliminare ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 comma 3 della L. 241/1990 e s.m.i, da effettuarsi in forma semplificata ed in modalità asincrona di cui all'art. 14 bis L. 241/1990.

-Sono stati invitati a esprimersi sul progetto in esame i seguenti Enti e gestori di pubblici servizi:

- Regione Lazio
- Direzione Regionale Lavori Pubblici Risorse Idriche e Difesa del Suolo
- Direzione Regionale Territorio e Urbanistica Area Autorizzazioni Paesaggistiche
- Direzione Regionale Politiche Ambientale Ciclo dei Rifiuti Area Valutazione Impatto Ambientale
- Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo Area
- Vigilanza e Bacini Idrografici.
- Ufficio Rappresentante unico e Ricostruzione, Conferenza di servizi

- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area metropolitana di Roma, la Provincia di Viterbo e l'Etruria meridionale Soprintendente Area Archeologica Soprintendente Area Paesaggistica
- Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco, Comando Provinciale di Roma, Divisione I - Prevenzioni incendi
- Comune di Monterotondo, Dipartimento della Vigilanza e Polizia Locale e Servizio Infrastrutture.
- Soc. Acea Ato2 SpA
- Soc. Erogasmet SpA
- Soc. Enel SpA
- Soc. Telecom Italia SpA

Preso Atto

-che in merito all'oggetto della Conferenza sono pervenuti i seguenti pareri e nulla osta:

- Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco: Comando Provinciale di Roma – Polo Nomentano Divisione Incendi prot. 0042899, acquisito al protocollo generale dell'Ente in data 02/07/2019– Parere non rilasciabile per mancanza di riferimenti a norme e a criteri tecnici di prevenzione incendi adottati e rilevazione di difformità evidenti per insufficienza delle aperture di areazione e delle vie di esodo nel progetto presentato;
- Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica Copianificazione e Programmazione Negoziata, Roma Capitale e città Metropolitana prot. 28229 del 20/06/2019 – intervento non è soggetto al parere di competenza di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004;
- Regione Lazio - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo Parere prot. 28390 del 21/06/2019 con il quale si comunica che qualora l'intervento necessiti del parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 dovrà essere presentata una documentazione geologico vegetazionale conforme a quanto previsto dalla D.G.R. 2649/99 e ss.mm.ii. e si chiede di verificare, data l'ubicazione dell'intervento, le possibili interferenze negative con gli edifici presenti nell'area.
- Regione Lazio Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo Area Vigilanza e Bacini Idrografici – Parere prot. 36236 del 06/08/2019 con il quale si comunica che l'area non ricade tra quelle definite a rischio idrogeologico individuate dal Piano Stralcio di Bacino – PS1.
- Acea Ato 2 spa: Unità Investimenti e Ingegneria della manutenzione prot. 36888 del 09/08/2019 parere di massima favorevole vincolato al recepimento delle prescrizioni dettate dalla presenza di interferenza tra l'intervento da realizzare e le tubazioni della rete idrica e fognante;
- Comune di Monterotondo - Corpo di Polizia Locale prot. 28941 del 25/06/2019 parere non ostativo all'opera ma vincolato ad uno studio preventivo in relazione alla sicurezza stradale;
- Comune di Monterotondo – Servizio Infrastrutture e Manutentivo parere favorevole con prescrizioni afferenti l'introduzione di soluzioni progettuali che soddisfino i Criteri Ambientali minimi CAM;
- Erogasmet parere prot. 29812 del 01/07/2019 con il quale si comunica l'esistenza di interferenze nell'area oggetto di intervento tra le opere progettualmente previste e le condotte gas metano e pertanto si rileva la necessità di provvedere allo spostamento di un tratto di condotta.
- Enel Distribuzione- Infrastrutture e reti, prot. 34813 del 26/09/2019 parere non rilasciabile in mancanza di planimetria con precisa indicazione delle quote in elevazione degli impianti di rete interrati.

- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area metropolitana di Roma, la Provincia Viterbo e l'Etruria meridionale prot. 14824 del 16/04/2020 parere favorevole con prescrizioni.

-che in merito alla verifica della presenza del gravame usi civici, vista l'ANALISI TERRITORIALE redatta dal Geom. Angelo Benedetti in qualità di perito demaniale approvata con D.C.C. n. 79 del 25.07.2006, nonché dalla CTU – seconda RGT03 2001 e preso atto del parere rilasciato dalla Regione Lazio, Direzione Regionale Agricoltura, Area 6^ Usi Civici e diritti collettivi con prot. n. 7204 del 16/02/2007 l'area non risulta gravata da USI CIVICI;

Visto che la soc. proponente AJ Mobilità con nota acquisita al prot. 15430 del 21.04.2020 ha trasmesso i nuovi tipi del progetto preliminare che recepiscono le indicazioni fornite dai vari Enti con i loro pareri di competenza, nonché la documentazione a corredo per l'indizione della gara;

Vista la nota prot. 40649 del 11/10/2021 con la quale, il proponente conferma l'interesse e gli impegni precedentemente assunti, con particolare riferimento al Piano Economico Finanziario e agli elementi essenziali esplicitati nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 21/12/2017 di riconoscimento dell'interesse pubblico;

Considerato che

-il Comune di Monterotondo con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 6 dicembre 2021 a seguito della riconferma dell'interesse del promotore, manifestata con nota protocollo n. 40649 in data 11 ottobre 2021 e dei successivi aggiornamenti della documentazione con note protocollo n.45804 del 12 novembre 2021 e protocollo n. 46177 del 16 novembre 2021 ha preso atto di tutte le modifiche/integrazioni intervenute alla D.C.C. numero 71 del 21 dicembre 2017 e confermato la sussistenza dell'interesse pubblico al Progetto proposto;

-il Comune di Monterotondo ha acquisito la documentazione di Progetto, relativamente alla migliore identificazione delle parti dell'edificio ex pro-loco da mantenere in proprietà all'Amministrazione Comunale, all'autodichiarazione di possesso dei requisiti di cui all'art. 183 comma 17 del D.Lgs 50/2016, all'impegno a prestare cauzione per un importo massimo 2,5% (due virgola cinque per cento) del valore dell'investimento, in caso di indizione di gara da parte della stazione appaltante, allo schema di convenzione, all'elaborazione della tavola n AR/07 Edificio commerciale aggiornato a novembre 2021, nonché alla planimetria con localizzazione di massima dei posti auto in sosta a pagamento, attuali e in progetto;

-il Comune di Monterotondo con determina a contrarre n. 33 del 28 gennaio 2022 ha indetto una procedura aperta per l'affidamento della concessione per "intervento per la realizzazione di verde attrezzato, Piazza Pubblica e autorimessa in piazza della Libertà con apporto di capitali privati" a cui è stato invitato anche il soggetto Promotore;

-con determinazione dirigenziale n. RU 2881 del 19 ottobre 2022 di Città Metropolitana di Roma Capitale, in qualità di stazione unica appaltante ai sensi della vigente normativa la concessione è stata aggiudicata al costituendo RTI composto da A.J. MOBILITA' S.R.L., mandataria capogruppo che assume l'80% (ottanta per cento) dell'Appalto per la gestione dei servizi, e D&D Costruzioni srl, mandante, che assume il 20% (venti per cento) dell'appalto per la gestione dei servizi e il 100% (cento per cento) dell'appalto per l'esecuzione dei lavori;

-in data 14 novembre 2022 è stato costituito il Raggruppamento Temporaneo di imprese tra A.J. MOBILITA' S.R.L. e D&D COSTRUZIONI S.R.L. con atto a mio rogito in data 14 novembre 2022 – repertorio n. 7047/5362 - registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 4 in data 18 novembre 2022 al n. 38651 Serie 1T;

-in data 31 gennaio 2023, a rogito Notaio Marco Ciotola, con rep 7222/5484 è stato sottoscritto il contratto di concessione del Servizio;

Considerato che il soggetto promotore ha avviato la fase di indagine e redazione del progetto definitivo e durante la fase istruttoria è stata valutata la possibilità di migliorare il progetto sotto il profilo della sostenibilità ambientale e della mobilità senza alterare la natura della concessione;

Considerato che in esito alle suddette attività interlocutorie il soggetto promotore ha trasmesso apposita documentazione tecnica che illustra con un maggiore dettaglio tecnico e architettonico le migliorie compositive introdotte riguardanti:

- lo studio e il potenziamento dei percorsi pedonali di collegamento tra via XX Settembre, piazza della Libertà e piazza Pelosi con conseguente miglioramento dell'accessibilità attraverso lo scollamento del realizzando fabbricato dal muro adiacente a piazza Pelosi;
- la realizzazione di un sistema meccanizzato di risalita tra i vari livelli altimetrici e l'aggiunta di gruppi scale mobili urbane;
- l'analisi per una migliore fruibilità dell'edificio;
- studio del verde in termini di mitigazione climatica e miglioramento della qualità dell'aria;
- analisi dettagliata dell'impatto sulle strutture degli edifici esistenti.

Vista la seguente documentazione allegata alla presente delibera:

GE.010 Relazione generale
GE.020 Relazione tecnica delle opere architettoniche
GE.030 Relazione fotografica
GE.040 Relazione tecnica agronomica
GE.050 Relazione sulla gestione delle materie
GE.060 Relazione sulle interferenze
GE.070 Relazione archeologica
GE.080 Relazione rilievo Laser scanner
PR.040.a Planimetria generale di progetto - Piazza della libertà
PR.040.b Planimetria generale di progetto - Piazza della libertà - dettagli delle opere a verde
PR.050.a Planimetria di progetto - Autorimessa Livello -1
PR.050.b Planimetria di progetto - Autorimessa Livello -2
PR.060 Planimetria e sezioni di progetto - Edificio commerciale
PR.070 Plan. dei materiali e strategie per il benessere termoigrometrico
PR.090 Planimetria della segnaletica orizzontale e verticale
PR.100 Sovrapposizione con catastale
PR.110 Viste 3D

Considerato che la nuova configurazione progettuale prevede anche una modifica dell'edificio per il quale il Consiglio Comunale con deliberazione n. 61 del 6/12/2021 ha riconosciuto l'interesse pubblico al rilascio, ai sensi dell'art. 14 D.P.R. 380/01, del titolo edilizio per l'edificio ex pro-loco, di proprietà comunale, e la successiva realizzazione di una nuova struttura con parziale destinazione d'uso commerciale e parte destinata a servizi pubblici con retrocessione all'amministrazione comunale di parte del fabbricato;

Preso atto preliminarmente che:

-si rende necessario recepire le migliorie introdotte in fase di progettazione definitiva riconoscendo e confermando il pubblico interesse dell'intervento da realizzare;
-confermare l'interesse pubblico al rilascio del permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 D.P.R. 380/2001 per la realizzazione dell'edificio da destinare a servizi pubblici e privati in termini

di destinazione d'uso, altezze e distacchi così come rappresentato negli elaborati allegati alla presente deliberazione;

Considerato che le migliorie introdotte comporteranno una modifica della concessione che, seppur non alterando la natura generale della stessa, dovranno essere quantificate e analizzate alla luce dell'art. 175 del D.Lgs. 50/2016 "*Modifica dei contratti durante il periodo di efficacia*" anche al fine di valutare la revisione del piano finanziario e del contratto;

Visto che il presente atto è stato esaminato dall'apposita Commissione Consiliare nella seduta del 15.04.2024;

l'art. 175 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50/2016;

il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali – D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e. s.m.i.;

l'art. 48 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267

l'art. 3 dello Statuto Comunale;

i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.Lgs 267/2000

il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", in particolare gli artt. 107 e 192 e ritenuta la propria competenza in materia.

Con voti favorevoli n. 12 (Calabrese, Carbone, Clementini, Del Cielo, Donnarumma, Palombi, Pieretti, Ruggeri, Savi, Segnalini, Torri, Varone);

Voti contrari n. 8 (Bernardini, Capobianco, Carosi, De Dominicis, Di Andrea, Di Ventura, Panetti, Salvi);

Astenuti nessuno

DELIBERA

Alla luce delle premesse e motivazioni espresse in narrativa, parti integranti e sostanziali del presente atto che si intendono qui integralmente riportate e trascritte:

- Di recepire le migliorie introdotte in fase di progettazione definitiva rappresentate negli elaborati progettuali elencati in premessa e allegati alla presente deliberazione, e contestualmente confermare il pubblico interesse dell'intervento da realizzare;
- Di confermare l'interesse pubblico al rilascio del permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 D.P.R. 380/2001 per la realizzazione dell'edificio da destinare a servizi pubblici e privati in termini di destinazione d'uso, altezze e distacchi così come rappresentato negli elaborati allegati alla presente deliberazione;
- Di dare mandato agli uffici competenti di valutare le modifiche proposte al fine di analizzare e verificare la documentazione ai sensi dell'art. 175 del D.Lgs. 50/2016 "*Modifica dei contratti durante il periodo di efficacia*" e la revisione del piano finanziario e del contratto al fine di procedere all'approvazione del progetto e all'esecuzione dell'intervento;
- Di dare atto che la presente deliberazione è sottoposta alle disposizioni di pubblicazione di cui al D.Lgs. 14.03.2013 n. 33.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2024 / 46**

Ufficio Proponente: **Servizio Urbanistica, Pianificazione e Ambiente**

Oggetto: **CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLE AREE DI SOSTA A PAGAMENTO E REALIZZAZIONE DI VERDE ATTREZZATO, PIAZZA PUBBLICA E AUTORIMESSA IN PIAZZA DELLA LIBERTÀ MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO PROMOSSA DA AJ MOBILITÀ SRL. AI SENSI DELL'ART.183 COMMA 15 DEL D.LGS 50/2016. ADOZIONE PROPOSTE MIGLIORATIVE AL PROGETTO DEFINITIVO E CONFERMA DELL'INTERESSE PUBBLICO AI SENSI DELL'ART. 14 DPR 380/2001.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Servizio Urbanistica, Pianificazione e Ambiente)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 16/04/2024

Il Responsabile di Settore

Ing. Bernardina Colasanti

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere -----.

Sintesi parere: Parere Non Necessario

Data 17/04/2024

Responsabile del Servizio Finanziario

DOTT.SSA LAURA FELICI

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

Donnarumma Vincenzo

Il Segretario Generale

d.ssa Giuseppina
Antonelli

Il presente atto sarà pubblicato all'albo pretorio del Comune a partire dal
per quindici giorni consecutivi.

Dalla Residenza Municipale, li

Il Segretario Generale

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

che la presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio comunale per quindici giorni consecutivi dal al come prescritto dall'art. 124, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, senza reclami;

che la presente deliberazione è diventata eseguibile il giorno

- perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4)
- decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3)

Dalla Residenza Municipale, li

Il Segretario Generale

Il presente atto è sottoscritto con firma digitale ai sensi degli artt. 23, 25 D.P.R. 445/2000 e artt. 20, 21 D.Lgs. 82/2005 da:

Antonelli Giuseppina in data 09/05/2024
DONNARUMMA VINCENZO in data 09/05/2024