



Prot. 26/2014/37508
6/11/2014

Al Consigliere Enrico Stefano
c/o Gruppo capitolino M5S
Fax 06.67102746

e, p.c. All'On. Sindaco

All'Assessore alla Trasformazione Urbana

Al Presidente dell'Assemblea Capitolina

Al Segretariato – Direzione Generale
U.O. Supporto Giunta e Assemblea Capitolina
Servizio Assemblea Capitolina
(rif. RC 2218/2014)

Loro Sedi

Oggetto: Risposta all'interrogazione n. 69/2014 a firma del Consigliere Stefano.

In relazione all'interrogazione citata in oggetto, concernente la realizzazione del P.U.P. n. 285 e del "Centro Commerciale Insieme", nell'ambito del Programma Urbano Parcheggi, si rappresenta di seguito quanto emerge dalla relazione approntata dagli uffici e desunta dai documenti agli atti del Dipartimento Mobilità e Trasporti.

In primo luogo è necessario evidenziare che l'argomento affrontato nell'interrogazione dal Consigliere Stefano abbraccia due diverse procedure distinte per atti e per competenza che si possono riepilogare secondo la seguente suddivisione:

- 1) realizzazione del progetto relativo al parcheggio ed alla sovrastante struttura annonaria, con sede in largo della Primavera
- 2) gestione e manutenzione dei locali ad uso ufficio e commerciali complementari al mercato rionale

Con riferimento al primo punto gli atti e la competenza sono del Dipartimento Mobilità e Trasporti, per la gestione del Programma Urbano Parcheggi di cui alla legge 122/89, e del Dipartimento Politiche Economiche e Produttive, per la rilocalizzazione dei mercati "Platani" e "Alberto da Giussano" in nuove sedi. L'affidamento della gestione e della manutenzione dei locali complementari al mercato rionale è di competenza del Dipartimento Sviluppo Economico e Attività Produttive - Formazione Lavoro (ex Dipartimento VIII commercio e attività produttive).

Negli anni si sono susseguiti i seguenti fatti intersecando atti e competenze dei diversi Dipartimenti sopra citati:

- ab initio, nel Programma Urbano Parcheggi, tra gli altri, era stato previsto, dal Dipartimento Mobilità e Trasporti, un parcheggio in viale della Primavera, ubicato in un'area libera con accesso dal viale stesso, nel territorio della ex Circoscrizione VI



ora Municipio V (ex Municipi VI e VII). L'intervento era stato proposto in data 23 novembre 1995 dalla società "Edilpark s.r.l." con la presentazione di un primo progetto dell'autorimessa interrata.

Inoltre, a seguito delle situazioni di insostenibilità igienico-sanitarie di due mercati rionali siti in sedi improprie (il mercato "Platani", localizzato in via del Platani, ed il mercato "Alberto da Giussano", sito nella omonima via) era stata avviata da parte del Dipartimento Politiche Economiche e Produttive una procedura per la rilocalizzazione di detti mercati in nuove sedi, poi individuate nell'area libera già interessata dal parcheggio di viale della Primavera e nell'area libera adiacente a via Alberto da Giussano.

Le risorse per la realizzazione dei mercati erano state reperite in parte nei corrispettivi dovuti dai concessionari per una serie di parcheggi del Programma Urbano Parcheggi ed, in parte, nella realizzazione e messa a reddito di strutture commerciali annesse ai mercati stessi.

Pertanto il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 257 del 12 dicembre 1996, predisposta dal competente Dipartimento Politiche Economiche e Produttive, aveva approvato gli indirizzi per l'accordo di programma, ex art. 27 Legge 142/90, e per l'indizione delle relative conferenze di servizi, nonché i progetti per la realizzazione dei parcheggi e dei due mercati rilocalizzati nelle aree sopra indicate.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 2736 dell'8 luglio 1997 era stato preso atto dell'impegno, formulato con atto notarile da parte della Soc. Edilpark a r.l., alla realizzazione del progetto relativo al parcheggio ed alla sovrastante struttura annonaria, con sede in largo della Primavera; altresì, con la stessa deliberazione, era stato stabilito di costituire il diritto di superficie sull'area (individuata al foglio catastale 626, particelle n. 172r, 68r, 7r, 6r), era stata autorizzata la stipula della convenzione per la realizzazione del parcheggio ex art. 9 co. 4° della legge 122/89, ed erano stati autorizzati la consegna dell'area e l'inizio dei lavori, in considerazione dell'urgenza di procedere dato il già citato degrado igienico-sanitario dei mercati in argomento. Di conseguenza, in data 16 luglio 1997, era stata consegnata l'area alla società Edilpark a r.l.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 4261 del 10 ottobre 1997 erano state individuate le opere di riqualificazione urbana, prevedendo che gli oneri relativi ad alcuni parcheggi fossero destinati a coprire una parte dell'importo occorrente per la progettazione e la realizzazione del mercato, mentre per la restante parte era stato stabilito che si provvedesse tramite la valorizzazione degli spazi commerciali previsti dal progetto.

In data 20 maggio 1998 è stata stipulata la convenzione per la cessione del diritto di superficie.

- In seguito la società Risorse per Roma s.p.a., su incarico conferito dal Comune di Roma, con determinazione dirigenziale del Dipartimento VIII n. 1309 del 16 dicembre 2002, aveva bandito un'asta pubblica per la concessione della gestione



trentacinquennale, con connessa manutenzione, dei locali ad uso ufficio e commerciali complementari al mercato rionale.

La società Edilpark era risultata aggiudicataria provvisoria della gara e confermata nell'aggiudicazione come da determinazione del Dipartimento VIII n. 289 del 17 marzo 2003.

Con atto a rogito notaio G. Intersimone del 24 luglio 2003 erano stati regolati i rapporti tra il Comune di Roma (rappresentato dal Direttore del Dipartimento VIII) e la società "Edilpark s.r.l." inerenti la concessione dei locali ad uso ufficio e commerciali aggiuntivi al mercato rionale.

- In data 25 gennaio 2006 con deliberazione n. 23 la Giunta Comunale approvava *"il progetto esecutivo di variante in corso d'opera dei lavori per la realizzazione del nuovo mercato rionale in Largo della Primavera, prot. n. 42183 del 14 luglio 2005 del Dipartimento VIII, così come integrato e modificato dalle prescrizioni di cui al verbale della Conferenza dei Servizi dell'11 agosto 2005, esibito in atti, e il relativo quadro economico, verificato dalla Società Risorse per Roma S.p.A., in esecuzione dell'incarico conferito con determinazione dirigenziale n. 5343 del 4 novembre 2005 del Dipartimento VIII, per un costo complessivo di Euro 1.337.990,26 di Euro 141.877,88 per I.V.A."*.

In esito all'emissione del certificato di collaudo del 18 dicembre 2006, il mercato e le strutture annesse furono presi in consegna in data 19 dicembre 2006 dal Dipartimento Patrimonio e consegnati contestualmente al Dipartimento Attività Produttive.

Per il parcheggio pertinenziale è stato emesso in data 18 gennaio 2010 il collaudo tecnico amministrativo.

Nel frattempo, nell'iter procedurale, si è inserita una contenzione legale per la rivendicazione del diritto di proprietà sulle aree destinate alle suddette opere da parte della Immobiliare Milanese Fimmi s.r.l. (avente causa della società Immobiliare Solidea) che può riassumersi nel seguente modo:

- L'Avvocatura Comunale con nota del 19 settembre 2000 ha comunicato che con atto notificato in data 3 maggio 2000 la società Solidea s.r.l. ha citato in giudizio il Comune di Roma per ottenere il risarcimento dei danni conseguenti all'occupazione senza titolo di un'area di sua proprietà (foglio n. 626, particelle n. 278 per intero, n. 276 parte, n. 279 parte e n. 280 parte), facente parte di area di maggior entità sempre di sua proprietà.

Con sentenza n. 9475/2002 il Tribunale Civile di Roma ha dichiarato l'improponibilità della domanda per difetto di giurisdizione del giudice ordinario.

- Con atto di citazione notificato in data 29 novembre 2005 la Immobiliare Milanese Fimmi s.r.l. ha convenuto in giudizio la Edilpark s.r.l. chiedendo che, accertata la proprietà (di mq 15.600) dell'area distinta in catasto al foglio 626 particelle 278 per intero pari a mq 8678, 279r per mq 3920, 280 per intero pari a mq 1460 e 276r per mq 1600 circa a favore della società attrice avente causa della società Immobiliare

Solidea, fosse condannata la parte convenuta alla restituzione della detta area, oltre al risarcimento del danno.

Il Tribunale di Roma con sentenza 21810 del 14 novembre 2012 ha accolto la domanda della Fimmi, accertando l'intervenuta occupazione sine titolo, da parte della società convenuta, dell'area sopra descritta e condannando la Edilpark s.r.l. al rilascio della medesima area in favore della parte attrice, con le costruzioni ivi realizzate.

Avverso detta sentenza la Edilpark ha proposto appello, pendente dinanzi la Corte d'appello di Roma.

Inoltre con un'ulteriore atto di citazione in data 23 luglio 2012 la Immobiliare Milanese Fimmi s.r.l. ha convenuto in giudizio alcuni proprietari di box auto dell'autorimessa sottostante il mercato, al fine di "condannarsi i convenuti alla riconsegna di detti box in favore della parte attrice, oltre al pagamento dell'indennità di occupazione, una volta accertato che i medesimi box auto sono di proprietà della Immobiliare Milanese Fimmi e che l'acquisto dalla Edilpark della proprietà superficiaria effettuata dai convenuti deve intendersi concluso a non domino".

- La Edilpark a sua volta ha citato in giudizio (udienza del 18 dicembre 2013) Roma Capitale chiedendo la sua condanna a tenere indenne Edilpark dalle richieste formulate dai ricorrenti.

Con nota a firma dell'Avv. Raffaele Izzo in nome e per conto della Edilpark in liquidazione, si intima a Roma Capitale di garantire e manlevare da ogni pregiudizio derivante dalla sentenza n. 21810/2012, riservandosi di intraprendere le azioni più opportune per tutelare i propri interessi.

- In data 19 dicembre 2013 si è tenuta una riunione presso l'Assessorato al Patrimonio, presenti rappresentanti del Dipartimento Patrimonio, del Dipartimento Attività Produttive, del Dipartimento Mobilità e Trasporti, dell'Avvocatura e del Municipio Roma V, per affrontare la questione. È stato evidenziato che l'area oggetto della consegna al concessionario in data 16 luglio 1997 era esclusivamente quella di proprietà di Roma Capitale, ma anche che sarebbe stato opportuno eseguire una verifica della estensione del progetto approvato con accordo di programma anche nell'area rivendicata dalla Fimmi s.r.l..

In data 9 gennaio 2014 si è tenuta una nuova riunione nel corso della quale, in base alle carte conservate dai vari uffici, è stato chiarito che il progetto approvato con accordo di programma interessava anche l'area rivendicata dalla Fimmi s.r.l.

- In data 20 gennaio 2014, con nota acquisita al protocollo n. 3267 del Dipartimento Mobilità e Trasporti in data 29 gennaio 2014, la Edilpark s.r.l. ha intimato Roma Capitale di garantirla e manlevarla da ogni pregiudizio derivante dalla citata sentenza n. 21810/2012 e dall'eventuale futura conferma della stessa, riservandosi di intraprendere le azioni più opportune a tutela dei propri diritti ed interessi. Nel contempo la stessa Società invita a valutare l'opportunità di attivarsi nei confronti



della Fimmi s.r.l. per la possibile definizione transattiva del delicato contenzioso offrendo la propria cooperazione e disponibilità.

Da quanto appreso presso l'Avvocatura Capitolina, la discussione della causa risulta rinviata a gennaio 2015.

Per quanto finora esposto ed in relazione ai punti specifici sollevati nell'interrogazione, il responsabile del procedimento afferente al Dipartimento Mobilità e Trasporti ritiene che, dall'esito del contenzioso pendente dinanzi alla Corte d'Appello di Roma si potrà:

- intraprendere le opportune azioni amministrative;
- ravvisare o meno elementi tali da portare all'annullamento degli atti citati;
- adottare o meno atti o comportamenti indicati nell'interrogazione;

Inoltre, lo stesso responsabile del procedimento, ritiene opportuno perseguire la tutela degli acquirenti dei box oggetto della controversia ed individuare una linea di azione, concertata tra i vari uffici, valutando se è confacente cercare una soluzione negoziata con la società Fimmi s.r.l. e con la società Edilpark s.r.l. (in liquidazione), per la composizione del contenzioso, con il coinvolgimento delle strutture interessate: Patrimonio, Attività Produttive, Avvocatura, Municipio, Mobilità, ovvero individuare una sorta di "accessione invertita" (acquisizione dell'area oramai trasformata per finalità pubbliche – mercato e centro commerciale di proprietà comunale con annessi parcheggi pubblici);

Da ultimo si rappresenta che la gestione dei rapporti contrattuali tra l'Amministrazione capitolina e la società concessionaria per il mercato non riguardano le materie di competenza del Dipartimento Mobilità e, come sopra riportato scaturiscono da un separato atto di gara.

L'Assessore
Dott. Guido Improta