



CITTA' DI GUIDONIA MONTECELIO
(Area Metropolitana di Roma Capitale)

Deliberazione della Giunta		Numero	Data
		67	27-05-2022
OGGETTO:	Alienazioni dei beni immobiliari ricompresi nel perimetro del PIP 2° Intervento. Indirizzi per la conclusione dei procedimenti, in recepimento delle delibere consiliari.		

COPIA ANALOGICA DI DOCUMENTO INFORMATICO AI SENSI DELL'ART. 23 DEL C.A.D.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno duemilaventidue, addì ventisette del mese di maggio, alle ore 11:12, in videoconferenza ai sensi dell' art.73 comma 1 e 2 del D.L. 18 del 17 marzo 2020 e del decreto sindacale n.12 prot 27539 del 27 marzo 2020, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali – D.Lgs. 18.8.2000 n° 267 e dallo Statuto sono convocati a seduta i componenti la Giunta.

All'appello risultano:

		presente	assente
BARBET Michel	SINDACO	Presente	
AMATI Chiara	ASSESSORE	Presente	
CORRENTI Antonio	ASSESSORE	Presente	
STRANI Elisa	VICE SINDACO	Assente	
SALADINO Andrea	ASSESSORE	Presente	
SCIARRA Nicola	ASSESSORE	Presente	
MOLINARI Alessia	ASSESSORE	Presente	
MORROI Rosaria	ASSESSORE	Assente	
TOTALE		6	2

Il Sindaco, gli Assessori ed il Segretario Generale sono tutti collegati in video-conferenza secondo le modalità stabilite nel Decreto Sindacale n. 12 del 27.03.2020.

Assume la Presidenza Michel BARBET nella sua qualità di SINDACO.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa Livia Lardo il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente, verificata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

Il presente atto è comunicato ai Capigruppo Consiliari contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio online ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267/2000.

OGGETTO: Alienazioni dei beni immobiliari ricompresi nel perimetro del PIP 2° Intervento.

Indirizzi per la conclusione dei procedimenti in r

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
IL DIRIGENTE DELL'AREA IV
SU INDICAZIONE DELL'ASSESSORE DELL'AREA IV

PREMESSO

CHE in data 19.03.2018 si è proceduto ad approvare con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 il seguente oggetto: *“Approvazione Piano delle Dismissioni 2018-2026, ai sensi dell’art 243 bis, comma 8, lettera g) del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.”.*

CHE con delibera del C.C. numero 73 del 30/07/2018 è stata modificata la delibera di Consiglio Comunale n. 15/2018 disponendo, per quanto di interesse in ordine alla presente deliberazione, di inserire come ulteriore bene da alienare il quarto lotto (lotto 11) di proprietà comunale, compreso nel PIP 2° Intervento, precedentemente non inserito, superando la riserva in favore del Comune di cui alla Convenzione rep. 37257, racc. n. 11443..

CHE con deliberazione n. **93 del 28/11/2018** è stata disposta un’integrazione al *“Piano delle Dismissioni 2018-2026, ai sensi dell’art 243 bis, comma 8, lettera g) del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e ss.mm.ii approvato con delibera di consiglio comunale n. 73 del 30.07.2018.”* come segue:

- Inserimento nel patrimonio disponibile del lotto per servizi generali a destinazione commerciale, turistico ricettiva e direzionale per una estensione di 27.538,00 mq, catastalmente identificato alla sez. MAR, fl 12, mappali 426-427-454-53 per il valore di alienazione definito in premessa, con realizzazione dell'alienazione entro il 2018.
- Inserimento nel piano delle dismissioni dei quattro lotti a destinazione produttivo - industriale per una estensione complessiva di 10.537,00 mq 'catastalmente identificato alla sez. MAR, fl 12 mappali 602,612,611, 608, 479, 622, 625, 629, 634, 647, 654, e fg 16, part. 432 già appartenenti al patrimonio disponibile per il valore di alienazione definito in premessa, con realizzazione dell'alienazione entro il 2018;
- Di dare atto che la procedura di cessione in proprietà prevista per la assegnazione dei quattro lotti inseriti nel PIP 2° Int. avvenga con richiamo alle previsioni normative dell’art. 27, comma 6 della L. 865/1971 e con esplicito richiamo alla disciplina della Convenzione rep. 37257, racc. n. 11443 regolante i rapporti tra il Comune ed il Consorzio degli assegnatari, come integrata dal successivo atto aggiuntivo di cui alla D.C.C. n. 89 del 07.12.2012;

CHE per i lotti inseriti nel pip 2° intervento. con la deliberazione consiliare n.12/2019 si approvava la proposta di variante del macrolotto, approvando la proposta dell'Assessorato urbanistica di approvare il passaggio da sottozona F5 a sottozona D, dando mandato al Dirigente competente di dare attuazione alla stessa con i successivi adempimenti amministrativi per la concretizzazione della variante stessa;

CHE, nel corso del riesame istruttorio effettuato dal nuovo dirigente, è emerso come la Legge 133/2008 necessita, per la sua coerente e corretta applicazione, di un coordinamento con la L.R. 36/87 per gli adempimenti procedurali necessari ad approvare la variante urbanistica di cui la deliberazione consiliare n.12/2019 costituisce atto di indirizzo e decisione di provvedere alla valorizzazione sotto il profilo meramente patrimoniale;

CHE medio tempore è intercorsa la approvazione del P.T.P.R. Lazio che in recepimento dell'accordo Stato -Regione ha introdotto l'obbligo di acquisizione del parere del MIC in recepimento dell'art. 16 della L.1150/42;

DI DARE ATTO CHE

- ai sensi dell'art.11 comma 3 del D.Lgs. n.152/2006 relativamente alla VAS *"...la fase di valutazione è effettuata anteriormente all'approvazione del piano o del programma, ovvero all'avvio della relativa procedura legislativa, e comunque durante la fase di predisposizione dello stesso. Essa è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani e programmi siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione..."*; -
- ai sensi dell'art.11, comma 5 del D.Lgs. n.152/2006: *"La VAS costituisce per i piani e programmi a cui si applicano le disposizioni del presente decreto, parte integrante del procedimento di adozione ed approvazione. I provvedimenti amministrativi di approvazione adottati senza la previa Valutazione Ambientale Strategica, ove prescritta, sono annullabili per violazione di legge"*.

RILEVATO

CHE il consiglio Comunale si è espresso in merito agli elementi sostanziali che definiscono contenuti e prezzi delle vendite relative ai beni compresi nel PIP 2° Intervento nelle modalità sopra sinteticamente richiamate;

CHE con Determina Dirigenziale Area IV n. 50 del 19/09/2020 il dirigente protempore rileva che nel corso del tempo intercorso dalla pubblicazione dell'ultimo bando di alienazione al momento della citata determinazione dirigenziale, sono pervenute delle proposte di acquisto come riportate nell'avviso pubblico allegato alla determinazione stessa;

CHE l'avviso pubblico allegato alla DD 50/2020, menziona una serie di proposte di acquisto pervenute all'ente ed inerenti i lotti oggetto di alienazione, tra cui il macrolotto, I limitrofi lotti oltre ad altri compresi nel perimetro di intervento del PIP 2° Intervento;

CHE in esito al citato avviso pubblico non sono pervenuti ulteriori riscontri e pertanto con Delibera di Giunta Comunale n. 57 del 16.06.2021 si è proceduto a conferire autorizzazione al Dirigente Area IV a sottoscrivere un *"Contratto preliminare di compravendita condizionato di bene immobile"*;

PRESO ATTO

CHE a valle del descritto iter, tra i vari procedimenti oggetto di alienazione, è stato perfezionato il *"Contratto preliminare di compravendita condizionato di bene immobile"*, inerente l'area del macrolotto, oltre ad altri due lotti produttivi, da alienarsi in permuta con le modalità descritte nel preliminare rogato, qui richiamato;

CHE nell'avvicendamento della dirigenza che si è succeduta nel coordinamento dell'Area IV è stato aperto, ai fini del perfezionamento della procedura, il riesame del procedimento;

CHE a valle del descritto riesame sono emerse una serie di criticità strutturanti il contratto preliminare rogato;

CHE nel corso dell'istruttoria di riesame, concordemente con il soggetto acquirente l'area di cui al *"Contratto preliminare di compravendita condizionato di bene immobile"* (di cui alla DGC 57/2021), si è provveduto a rilevare la necessità di prendere atto, in modo formale, dello scioglimento del contratto preliminare già sottoscritto, ed inefficacia dello stesso per ambo le parti contraenti;

CHE la descritta volontà delle parti, promissario acquirente e Comune, emerge dal verbale del 17.02.2022 recante *"tavolo di lavoro tenutosi sul contratto preliminare di compravendita"*

rep. n. 20150, rogito n. 12917", allegato alla presente quale parte integrante della presente deliberazione;

DATO ATTO

CHE da una parte risultano ancora pendenti delle procedure di alienazione non perfezionate e d'altra parte residuano altre procedure da intraprendere e perfezionare

RITENUTO

CHE sia necessario fornire indirizzi all'Area IV per completare le alienazioni dei beni immobiliari ricompresi nel perimetro del PIP 2° Intervento, in ottemperanza alle deliberazioni del Consiglio Comunale sopra richiamate come di seguito.

Provvedere alla alienazione dei beni ricompresi nel PIP 2° Intervento in ottemperanza alle prescrizioni di seguito riportate e discendenti dal Bando di alienazione, nonché in recepimento delle ulteriori e citate delibere di consiglio comunale:

- a. Prezzo di alienazione, come da delibere di consiglio comunale sopra richiamate, oltre eventuali conguagli, se dovuti, in relazione alla ripartizione delle quote per le spese sostenute dal CIT ai fini della realizzazione delle OO.UU. del PIP, ad oggi completate al 90% circa, come evincibile da collaudo e successiva presa in carico da parte del Comune di Guidonia Montecelio;
- b. Corresponsione al Comune di Guidonia Montecelio dell'intero prezzo di alienazione al momento del rogito ovvero con rateizzazione che non ecceda l'anno solare dalla sottoscrizione del contratto di alienazione, ai fini della corretta imputazione in bilancio ed in armonizzazione con il piano di dismissione e di riequilibrio a questo connesso;
- c. Obbligo di utilizzo dello schema di alienazione approvato in consiglio comunale ed utilizzato per tutte le alienazioni in proprietà, nonché allegato al bando di alienazione, salvo eventuali e necessarie integrazioni;

CHE, in relazione all'alienazione del macrolotto, sia specificamente necessario fornire i seguenti indirizzi al Dirigente Area IV, indirizzi derivati sia dalla lettura delle deliberazioni di consiglio comunale sopra riportate che dal lavoro di riesame della procedura intrapresa nel corso degli ultimi mesi :

- Provvedere a prendere atto dello scioglimento ed inefficacia per le parti del *"Contratto preliminare di compravendita condizionato di bene immobile"* recante rep. n. 20150, rogito n. 12917 precedentemente rogato e sopra richiamato,
- Demandare il dirigente Area IV:
 - a. ad ottemperare all'indirizzo di cui al punto sopra riportato tramite sottoscrizione di specifico atto notarile di formalizzazione dello scioglimento del contratto preliminare ed inefficacia per le parti che lo hanno sottoscritto;
 - b. a predisporre la delibera di consiglio comunale di adozione della variante urbanistica del macrolotto, avviata sotto il solo profilo della valorizzazione patrimoniale, in applicazione della L. 133/2008, con DCC 12/2019;
 - c. a provvedere a perfezionare le descritte alienazioni in recepimento delle delibere di consiglio comunale e del lavoro di riesame come descritto in premessa.

DI DARE ATTO

CHE il presente deliberato costituisce mero atto di indirizzo non comportando spese per l'Ente, in recepimento di disposizione del consiglio comunale, per incardinare e/o perfezionare procedimenti che comportano riflessi positivi sul bilancio;

VISTI i pareri di:

- regolarità tecnica del Dirigente area IV "Urbanistica, pianificazione territoriale, patrimonio e cimitero" come di seguito reso: "Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli articoli 49, comma 1, 147 bis, comma 1, del decreto legislativo n. 267/2000 e del Regolamento comunale di contabilità, parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica".
- regolarità contabile del Dirigente area II "Finanze e Tributi" come di seguito reso: "Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli articoli 49, comma 1, 147 bis, comma 1, del decreto legislativo n. 267/2000 e del Regolamento comunale di contabilità, parere FAVOREVOLE di regolarità contabile".

PROPONE DI DELIBERARE

DI APPROVARE la premessa quale parte integrante e sostanziale del deliberato, dando atto che la stessa reca contenuto motivazionale;

DI FORNIRE i seguenti indirizzi all'Area IV al fine di completare le alienazioni dei beni immobiliari ricompresi nel perimetro del PIP 2° Intervento, in ottemperanza alle deliberazioni del Consiglio Comunale sopra richiamate come di seguito.

Provvedere alla alienazione dei beni ricompresi nel PIP 2° Intervento in ottemperanza alle prescrizioni di seguito riportate e discendenti dal Bando di alienazione, nonché in recepimento delle ulteriori e citate delibere di consiglio comunale:

- d. Prezzo di alienazione, come da delibere di consiglio comunale sopra richiamate, oltre eventuali, se dovuti, conguagli in relazione alla ripartizione delle quote per le spese sostenute dal CIT ai fini della realizzazione delle OO.UU. del PIP, ad oggi completate al 90% circa, come evincibile da collaudo e successiva presa in carico da parte del Comune di Guidonia Montecelio;
- e. Corresponsione al Comune di Guidonia Montecelio dell'intero prezzo di alienazione al momento del rogito ovvero con rateizzazione che non ecceda l'anno solare dalla sottoscrizione del contratto di alienazione, ai fini della corretta imputazione in bilancio ed in armonizzazione con il piano di dismissione e di riequilibrio a questo connesso;
- f. Obbligo di utilizzo dello schema di alienazione approvato in consiglio comunale ed utilizzato per tutte le alienazioni in proprietà ricomprese nel PIP 2° Intervento, nonché allegato al bando di alienazione, salvo eventuali e necessarie integrazioni;

DI FORNIRE, in relazione all'alienazione del macrolotto, i seguenti indirizzi al Dirigente Area IV, indirizzi derivati sia dalla lettura delle deliberazioni di consiglio comunale sopra riportate che dal lavoro di riesame della procedura intrapresa nel corso degli ultimi mesi :

- Provvedere a prendere atto dello scioglimento ed inefficacia per le parti del *"Contratto preliminare di compravendita condizionato di bene immobile"* precedentemente rogato e sopra richiamato,
- Demandare il dirigente Area IV:
 - a. ad ottemperare all'indirizzo di cui al punto sopra riportato tramite sottoscrizione di specifico atto notarile di formalizzazione dello scioglimento

del contratto preliminare rep. n. 20150, rogito n. 12917 ed inefficacia dello stesso per le parti che lo hanno sottoscritto;

- b. a predisporre la delibera di consiglio comunale di adozione della variante urbanistica del macrolotto, avviata sotto il solo profilo della valorizzazione patrimoniale, in applicazione della L. 133/2008, con DCC 12/2019;
- c. a provvedere a perfezionare le descritte alienazioni in recepimento delle delibere di consiglio comunale e del lavoro di riesame come descritto in premessa.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 48 del T.U.E.L. n. 267/2000;

RITENUTA la proposta meritevole di approvazione senza alcuna prescrizione;

DATO ATTO che, in ordine alla proposta deliberativa di cui sopra, sono stati resi i prescritti pareri ex art. 49 del D.Lgs n. 267/2000;

DATO ATTO che la presente proposta deliberativa riveste carattere d'urgenza, per cui si rende necessario l'imprimatur dell'immediata esecutività, ai sensi dell'ex art. 134 - comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000;

Con votazione unanime e favorevole espressa nei modi e nelle forme di legge

DELIBERA

DI approvare la proposta di deliberazione innanzi trascritta, il cui testo si intende qui integralmente riportato;

DI dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - comma 4 del D.Lgs n. 267/2000.

OGGETTO:	Alienazioni dei beni immobiliari ricompresi nel perimetro del PIP 2° Intervento. Indirizzi per la conclusione dei procedimenti, in recepimento delle delibere consiliari.
----------	---

PARERE REGOLARITÀ TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, come modificato dall'art. 3, comma 2, del D. L. 174/2012 convertito con modificazioni della L. 213/12, in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, attestante la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, si esprime parere Favorevole.	
Li, 26-05-2022	IL DIRIGENTE Arch. Cristina Zizzari

PARERE REGOLARITÀ CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, come modificato dall'art. 3, comma 2, del D. L. 174/2012 convertito con modificazioni della L. 213/12, in ordine alla regolarità contabile della presente proposta, attestante la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, si esprime parere Visto. Il presente atto non necessita di parere in ordine alla regolarità contabile in quanto atto di indirizzo ed inoltre non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente come espressamente previsto nel provvedimento.	
Li, 26-05-2022	IL DIRIGENTE F.to Nicolò Roccolino

*"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 235/2000, del D.P.R. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.
Il documento informatico è memorizzato digitalmente e conservato presso l'Ente"*

Il SINDACO
F.to Michel BARBET

Il Segretario Generale
F.to Dott.ssa Livia Lardo

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certificasi che copia della presente delibera è stata pubblicata all'Albo Pretorio il 27-05-2022 per la prescritta pubblicazione di quindici giorni consecutivi e vi rimarrà fino al 11-06-2022.

Il Segretario Generale
Dott.ssa Livia Lardo

ESECUTIVITÀ

Il sottoscritto Segretario Generale, sulla scorta degli atti d'ufficio, ai sensi dell'art. 134 del T.U.E.L. 18.08.2000 n. 267, certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 27-05-2022.

- Perché dichiarata immediatamente eseguibile; (art.134 - comma 4°)
 Perché decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione; (art. 134 - comma 3°)

Lì, 27-05-2022

Il Segretario Generale
Dott.ssa Livia Lardo

"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 235/2000, del D.P.R. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il documento informatico è memorizzato digitalmente e conservato presso l'Ente"