



ORDINANZA DEL SINDACO DI ROMA - COMMISSARIO DELEGATO AI SENSI DELL'O.P.C.M. N. 3543 DEL 26 SETTEMBRE 2006

N. 262 del 28 GEN. 2010

IL COMMISSARIO DELEGATO

DT
CEG
ANL

OGGETTO: Intervento codice D1.1-08.

Procedura di affidamento delle opere di realizzazione del "Prolungamento della Linea B della metropolitana di Roma, tratta Rebibbia Casal Monastero". Individuazione analitica delle aree comunali su cui formulare ipotesi di valorizzazione immobiliare

IL SOGGETTO ATTUATORE
ASSESSORE SERGIO MARCHI

IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO MOBILITA' E TRASPORTI
ING. ALESSANDRO D'ARMINI

IL SOGGETTO ATTUATORE
ASSESSORE MARCO CORSINI

IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
ING. ERICO STRAVATO

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE ASSISTENZA GIURIDICO AMMINISTRATIVA DEL SEGRETARIATO GENERALE
DR. LUIGI MAGGIO

IL SOGGETTO ATTUATORE
DIRETTORE DELL'UFFICIO DEL COMMISSARIO DELEGATO ALL' EMERGENZA TRAFFICO E MOBILITA E PROGRAMMA ROMA CAPITALE
DR. SSA DANIELA BARBATO

UFFICIO SPECIALE EMERGENZA
TRAFFICO E MOBILITA'
28 GEN 2010
Prot. N. 381

Premesso che con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 4 agosto 2006, pubblicato sulla G.U. del 9 agosto 2006, n. 184, è stato dichiarato, ai sensi della Legge 24 febbraio 1992, n. 225, lo stato di emergenza - fino al 31 dicembre 2008 - per la situazione determinatasi nel settore del traffico e della mobilità della città di Roma;

che con Ordinanza n. 3543 del 26 settembre 2006, pubblicata sulla G.U. n. 228 del 30.11.06, il Presidente del Consiglio dei Ministri ha nominato, fino al 31 dicembre 2008, il Sindaco di Roma Commissario Delegato per l'attuazione degli interventi volti a fronteggiare l'emergenza dichiarata nel territorio della Capitale;

che con Ordinanza commissariale n. 2 dell'11 ottobre 2006 è stato approvato il Piano di riqualificazione delle infrastrutture viarie e per la mobilità;

che l'art. 1, comma 2 lett. d) dell'O.P.C.M. n. 3543/06 prevede il potenziamento del trasporto pubblico locale anche riferito alle linee del trasporto rapido di massa;

che con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 18 dicembre 2009 è stato prorogato fino al 31 dicembre 2010 lo stato di emergenza nel settore del traffico e della mobilità nel territorio della Capitale;

che la Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento della protezione civile, con nota DPC/CG/0004928 del 21 gennaio 2009, ha precisato che, a seguito della proroga dello stato di emergenza devono intendersi prorogati anche i poteri conferiti al Commissario delegato con l'Ordinanza presidenziale n. 3543/2006 e s.m.i.;

che con Ordinanza commissariale n. 241 del 28 dicembre 2009 sono stati prorogati fino al 31 dicembre 2010 gli incarichi e le funzioni conferiti con Ordinanze commissariali n. 115 del 16 luglio 2008 e n. 138 del 30 gennaio 2009;

COPIA DI LAVORO

che con Ordinanza Commissariale n. 1 del 30 gennaio 2007 sono state definite le procedure da adottarsi per la realizzazione degli interventi inseriti nel "Piano degli Interventi di riqualificazione delle Infrastrutture Viarie e per la Mobilità" e nel "Piano Parcheggi";

che il progetto per la realizzazione della Linea B della Metropolitana di Roma, nella tratta da Rebibbia a Casal Monastero e delle connesse opere integrative e complementari, è inserito nel Piano degli Interventi di riqualificazione delle Infrastrutture Viarie e per la Mobilità con il codice D1.1-08;

che con Ordinanza Commissariale n. 101 del 13 febbraio 2008 si è provveduto, tra l'altro, ad affidare a Roma Metropolitane S.r.l. le funzioni di stazione appaltante e le relative connesse attività per la realizzazione dell'intervento in oggetto nonché l'espletamento delle procedure di scelta del contraente ove prevedere la possibilità, per i concorrenti, di avanzare proposte migliorative del progetto posto a base di gara, atte a migliorare l'impatto del progetto sul territorio;

che con Ordinanza Commissariale n. 129 del 27 novembre 2008 e successive modifiche ed integrazioni con riferimento ai nodi e parcheggi di scambio inseriti nel Piano Parcheggi commissariale, in sede di approvazione dei rispettivi progetti, gli indici di edificabilità territoriale possono essere incrementati oltre i limiti previsti dall'art. 95, comma 3 delle N.T.A. del Nuovo Piano Regolatore Generale e possono realizzarsi volumetrie per l'erogazione di servizi di interesse pubblico, anche non complementari allo scambio;

che con Ordinanza Commissariale n. 173 del 13 maggio 2009, il Sindaco, oltre ad approvare il progetto definitivo di primo stralcio dell'intervento in oggetto, ha, tra l'altro, ordinato a Roma Metropolitane srl di procedere all'affidamento della realizzazione delle opere ai sensi dell'art. 143 del d.lgs. 163/06 e s.m.i.;

che la suddetta Ordinanza Commissariale espressamente prevede che la spesa complessiva per la realizzazione dell'intervento in oggetto è pari ad € 560.515.986,62 di cui per lavori € 447.630.597,05;

che nelle premesse della citata Ordinanza n. 173/09 è data evidenza della necessità di sostenere la realizzazione del progetto con ulteriori iniziative finalizzate ad incrementare la quota di copertura del finanziamento con capitali privati in applicazione di quanto previsto dall'art. 143 del Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i.;

che, sempre nelle premesse della citata Ordinanza n. 173/09, si afferma che "tali iniziative potranno prevedere valorizzazioni immobiliari di aree, connesse o meno al progetto, di tipo commerciale, direzionale e residenziale, da attuare anche mediante gli strumenti di modifica, normativamente previsti del Piano Regolatore Generale";

che, in attuazione delle indicazioni contenute nella citata Ordinanza n. 173/09, il bando di gara prevede che, al fine di garantire il sostegno finanziario del progetto, ovvero per garantire l'apporto di ulteriori quote di capitale finalizzate alla realizzazione delle opere, è ammessa la facoltà da parte dei concorrenti di proporre operazioni di valorizzazione immobiliare di tipo commerciale, direzionale e residenziale, da attuare anche mediante gli strumenti di modifica normativamente previsti del Piano Regolatore Generale;

che il bando di gara sopracitato ha previsto, quale termine ultimo per la presentazione delle offerte, la data del 1° dicembre 2009;

che, alla luce di quanto sopra, Roma Metropolitane ha indetto la procedura aperta per l'affidamento in concessione della progettazione esecutiva, della realizzazione del Prolungamento della Linea B della metropolitana di Roma, tratta Rebibbia – Casal Monastero, e della successiva gestione degli impianti e dei servizi di stazione nonché delle aree e degli impianti destinati all'interscambio dei flussi passeggeri con pubblicazione del relativo bando di gara sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea in data 7 luglio 2009, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana in data 8 luglio 2009, sui quotidiani Il Messaggero, Il Corriere della Sera, il Tempo e Il

Giornale in data 19 luglio 2009, oltre che sul sito web di Roma Metropolitane e sul portale della Regione Lazio;

che, nel corso della procedura, taluni soggetti interessati a partecipare hanno avanzato richiesta di proroga dei termini di presentazione dell'offerta in considerazione della complessità di redazione della medesima, in particolare con riferimento alla formulazione della proposta di valorizzazione;

che, a fronte di tali richieste il termine ultimo per la presentazione delle offerte è stato prorogato dal 1 dicembre 2009 all'8 marzo 2010;

che con Ordinanza commissariale n. 246 del 29 dicembre 2009 sono state apportate modifiche alla Ordinanza commissariale n. 129 del 27 novembre 2008, estendendo le disposizioni di cui al punto 2 della citata Ordinanza n.129/08 anche ai parcheggi di scambio di cui all'allegato A dell'Ordinanza medesima, nonché a quelli a servizio delle stazioni delle linee metropolitane e del ferro ed integrando le destinazioni funzionali già previste con altre relative, in particolare, ad abitazioni collettive, residenziale-housing sociale, direzionali e turistico-ricettive;

che, al fine di facilitare la redazione delle offerte con specifico riferimento alla formulazione delle proposte di valorizzazione immobiliare, si rende necessario procedere ad individuare con esattezza il perimetro e le superfici in metri quadri delle aree previste dal bando di gara quali oggetto di valorizzazione immobiliare;

che, per le medesime finalità, si rende parimenti necessario individuare il limite massimo delle superfici utili lorde proponibili nelle ipotesi di valorizzazione da presentare in sede di gara;

che tali valorizzazioni dovranno essere proposte esclusivamente sulle aree di proprietà comunale;

che al fine di individuare – per ciascuna area oggetto di valorizzazione – le superfici disponibili e le destinazioni che le predette aree potranno assumere sulla base delle valorizzazioni proposte dai concorrenti, anche con riferimento alle previsioni dell'Ordinanza commissariale n. 246 del 29 dicembre 2009, è stato istituito un Gruppo di lavoro, coordinato dal Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica del Comune di Roma, Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio;

che, con nota n. 1061 del 20 gennaio 2010, il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha comunicato che la stima del valore delle aree oggetto della proposta di valorizzazione, da computare quale contributo al finanziamento dell'opera, è pari a € 255.095.460,00 di cui € 45.000.000,00 a titolo di contributo straordinario di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore, stimato in via preliminare, ai sensi dell'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, oltre agli oneri e le obbligazioni stabiliti per legge;

che, in relazione alle ipotesi di valorizzazione immobiliare delle aree oggetto dell'offerta, trattandosi di ambiti cittadini da sottoporre a sviluppo urbanistico, si ritiene necessario integrare i parametri di valutazione della proposta di valorizzazione con elementi legati al profilo tecnico-funzionale, urbanistico, di innovazione tecnologica e di qualità architettonica;

che occorre, pertanto, procedere alla modifica della documentazione di gara in coerenza con l'individuazione delle aree, degli indici di edificabilità e degli ulteriori criteri di cui ai commi precedenti, prevedendo, altresì, un'ulteriore congrua proroga del termine per la presentazione delle offerte;

visto l'art. 5 della legge 225/92;

visto l'art. 107, comma 1, lett. c) del d.lgs. 112/98;

visto il d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;

visto il d.l. 343/01 conv. nella l. 410/01;

visto il d.lgs. 163/06 e s.m.i.;

visti i D.P.R. 554/99 e s.m.i. e 327/01 e s.m.i.;
visti i D.P.C.M. 4 agosto 2006, 19 dicembre 2008 e 17 dicembre 2009;
viste le Ordinanze del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3543/2006, 3564/2007 e 3603/07;
viste le Ordinanze del Sindaco di Roma – Commissario Delegato n. 2/2006, n. 1/2007, n. 101/08,
n. 173/2009 e n. 246/2009;
per le motivazioni indicate in premessa

ORDINA

1. Nell'ambito della procedura di gara per l'affidamento in concessione della progettazione esecutiva, della realizzazione del Prolungamento della Linea B della metropolitana di Roma, tratta Rebibbia – Casal Monastero, e della successiva gestione degli impianti e dei servizi di stazione nonché delle aree e degli impianti destinati all'interscambio dei flussi passeggeri, le aree, già previste negli atti di gara avviata con bando pubblicato sulla GUUE in data 7 luglio 2009, sulle quali i concorrenti, ai sensi dell'art. 143, comma 5 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, ai fini della determinazione della loro offerta economica, formulano le ipotesi di valorizzazione immobiliare, di cui all'Ordinanza Commissariale n. 173/09, sono analiticamente individuate nell'Elaborato che, allegato alla presente Ordinanza sotto la lettera "A", ne costituisce parte integrante.
2. Per ciascuna delle aree oggetto di valorizzazione, i concorrenti alla procedura di gara in oggetto potranno formulare una proposta di valorizzazione immobiliare che preveda, come limite massimo, le superfici utili lorde realizzabili, nelle percentuali delle ripartizioni funzionali parimenti indicate nell'Elaborato allegato "A".
3. Roma Metropolitane srl provvede a modificare i documenti di gara prevedendo, ai sensi dell'art. 143, comma 5 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e dei principi di cui all'art. 83 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554, che in sede di valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa si tenga conto dell'aumento percentuale che il concorrente applica sull'importo del valore delle aree, stimato in euro 255.095.460,00 al lordo del contributo straordinario di urbanizzazione previsto dall'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, quantificato in via preliminare in € 45.000.000,00. Ove l'importo del valore delle aree, al lordo dell'aumento percentuale applicato dal concorrente, risultasse maggiore dell'importo per la realizzazione dei lavori, al netto del ribasso percentuale offerto, il concorrente dovrà indicare il prezzo o il canone che, ai sensi dell'art. 87 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554, è disposto a corrispondere all'Amministrazione comunale. Ove tale importo risultasse minore, l'Amministrazione comunale corrisponderà la differenza, qualora non coperta dallo stanziamento di bilancio, con canoni annuali determinati in base alla durata della concessione offerta in gara e al saggio di sconto convenzionale annuale del 4%.
4. Nei documenti di gara, Roma Metropolitane srl prevede, ai sensi dell'art. 53, comma 7 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, che l'immissione in possesso delle aree oggetto della proposta avvenga, mediante trasferimento del diritto di superficie, in momento anteriore a quello del trasferimento della proprietà, trasferimento che può essere disposto solo dopo l'approvazione del certificato di collaudo.
5. Roma Metropolitane srl provvede ad inserire, nei documenti di gara, fra i parametri di valutazione ai fini dell'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, anche quello qualitativo relativo alla migliore proposta di valorizzazione immobiliare sotto il profilo tecnico-funzionale, urbanistico, della innovazione tecnologica e della qualità architettonica, ricalibrando proporzionalmente i punteggi già previsti dal bando.
6. La proposta di valorizzazione immobiliare presentata dall'aggiudicatario provvisorio è sottoposta, prima dell'aggiudicazione definitiva della gara, a verifica istruttoria di procedibilità tecnico-amministrativa da parte dei competenti uffici dell'Amministrazione Comunale che a tali fini possono chiedere, ove necessario, allo stesso aggiudicatario, chiarimenti modifiche ed integrazioni

che non comportino sostanziali alterazioni dell'equilibrio economico-finanziario della proposta presentata.

7. Le aree ubicate all'interno delle fasce di rispetto della linea metropolitana sono concesse dall'Amministrazione Comunale esclusivamente in diritto di superficie.

8. Roma Metropolitane srl provvede a prorogare il termine per la presentazione delle offerte di un congruo lasso temporale e a dare massima diffusione alle disposizioni di cui ai punti precedenti in modo da assicurare parità di informazione e conoscenza a tutti i soggetti potenzialmente interessati.

9. I competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale provvedono, con ogni urgenza, a mettere in atto tutte le procedure necessarie al fine di rendere le aree oggetto della proposta di valorizzazione immobiliare, libere da persone e cose, da vincoli, procedure o destinazioni incompatibili con la proposta che avrà ottenuto l'aggiudicazione definitiva al termine della procedura di gara.

10. Le eventuali varianti urbanistiche strettamente connesse alla proposta di valorizzazione immobiliare delle aree sopra individuate, saranno predisposte a seguito all'aggiudicazione definitiva dei lavori del "Prolungamento della Linea B della metropolitana di Roma, tratta Rebibbia Casal Monastero" e verranno adottate dal Consiglio Comunale secondo la procedura più idonea che verrà individuata a seguito della verifica istruttoria di procedibilità tecnico-amministrativa di cui al precedente punto 6.

IL SINDACO DI ROMA
COMMISSARIO DELEGATO
GIOVANNI ALEMANNO



04