Consorzio Monte Stallonara

Stazione Appaltante delegata di Roma Capitale
Dipartimento Programmazione ed attuazione urbanistica
Direzione attuazione degli strumenti urbanistici
U.O. Edilizia Residenziale Pubblica
Piano di Zona n.B50 – Monte Stallonara
Presso I.sv.e.ur.S.p.A. Via di Villa Patrizi n.11 – 00161 Roma
Ufficio del Responsabile del Procedimento

DETERMINAZIONE N. 1/2012

Piano di zona b 50 "Monte Stallonara" - XV Municipio di Roma CAPITALE - esecuzione delle Opere DI URBANIZZAZIONE I STRALCIO - Valutazione di urgenza e indifferibilità della realizzazione delle seguenti opere come richiamate nel quadro economico allegato e costituente parte integrante della Convenzione integrativa stipulata il 15 dicembre 2011, Rep. n.12361, per atto del Segretario Generale tra ROMA CAPITALE e la Stazione appaltante:

- fognatura principale bianca e pozzetti a valle;
- fognatura principale nera e rimozione di precedente dimessa;
- drenaggi;
- manufatti vasca di accumulo acqua di prima pioggia;
- costruzione strade marciapiedi e parcheggi;
- muri di contenimento;
- stazione di sollevamento;
- ponte stradale,

del valore complessivo di euro 4.827.669,36, oltre a euro 615.638,07 per spese tecniche afferenti le suddette opere per un importo complessivo di €5.443.307,43, ai sensi dell'art.57 comma 2 lett. c) D.lgs. n.163 del 2006 e ss. mm. e ii.

Premesso che:

- con deliberazione n.141 del 17 luglio 2003, il Consiglio Comunale ha adottato la XXII variante integrativa sostitutiva del II P.E.E.P. di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167, denominato, B50 Monte Stallonara;
- con deliberazione n.291/2005, il Consiglio Comunale ha adottato la modifica al Piano di Zona B50 Monte Stallonara;
- con deliberazione n.890/2007, la Giunta Regionale ha approvato il suddetto Piano di Zona;
- con deliberazione della Giunta Comunale n.1026 del 22 dicembre 2004 è stato approvato il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione da realizzarsi internamente al Piano di Zona B50 Monte Stallonara;
- in ragione dell'accertamento della presenza di una vecchia discarica di rifiuti solidi urbani all'interno di alcuni comparti fondiari, è stato necessario procedere ad una rivisitazione del Piano, con traslazione dei lotti coinvolti su aree immediatamente agibili e non compromesse;
- con deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n.62 del 26 marzo 2008, è stata approvata ai sensi e per gli effetti dell'art.8 della legge 18 aprile 1962, n.167, la Variante urbanistica bis al Piano di Zona "B50 Monte Stallonara";

- in ragione della individuazione nella fase di realizzazione dell'edificazione di una orografia caratterizzata da profonde depressioni è stato necessario redigere progetto di rimodellamento del terreno che è stato approvato e affidato con D.D. n.1050 del 27 giugno 2008;
- con deliberazione della Giunta Capitolina n.85 del 1° aprile 2011, è stato approvato il progetto definitivo I Stralcio delle OO.UU.PP. da realizzarsi nel Piano di Zona B50 Monte Stallonara a scomputo del corrispettivo concessorio;
- in data 15 dicembre 2011, tra ROMA CAPITALE il CONSORZIO DI MONTE STALLONARA e per esso le società costituenti il consorzio di cui alla allegata delega al presidente del Consorzio stesso) (di seguito per brevità "STAZIONE APPALTANTE"), è stata stipulata Convenzione Urbanistica integrativa finalizzata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano di Zona B50 "Monte Stallonara", in virtù della quale i soggetti privati sopra richiamati hanno assunto l'incarico di stazione appaltante per l'affidamento della esecuzione delle opere di urbanizzazione assunte a scomputo del contributo commisurato all'incidenza dell'onere di urbanizzazione, ai sensi dell'art.16 del D.P.R. n.380 del 2001;

considerato che:
- con deliberazioni del Consiglio Comunale n.96/2000, 218/2004 e 11/2006, sono stati localizzati nel Piano di Zona B50 Monte Stallonara gli interventi di edilizia residenziale pubblica fruenti dei contributi pubblici di cui alle leggi n.179 del 1992, n.493 del 1993 e n.21 del 2001;
- gli operatori privati assegnatari dei lotti per l'edificazione, iniziati i lavori di costruzione degli edifici nei tempio contrattuali previsti dalla Regione Lazio (a seconda dei finanziamenti rispettivamente nei mesi di aprile 2006 e ottobre 2008), hanno dovuto interrompere le lavorazioni dei loro interventi, in ragione della redazione delle varianti urbanistiche interessanti l'intero Piano, nonché del progetto di rimodellamento del territorio sopra richiamati in premessa, per poi riprenderli in virtù della D.D. n.1208 del 23 luglio 2008;
- in data 12 marzo 2009, il Consorzio Monte Stallonara ha presentato al Comune di Roma progetto definitivo generale delle opere di urbanizzazione primaria, poi approvato in esito alla Conferenza dei servizi con D.D. n.1014 del 25 ottobre 2010;
- in data 11 novembre 2010, il Consorzio Monte Stallonara ha presentato il Progetto definitivo del I Stralcio delle opere di urbanizzazione primaria, al fine di ottenerne l'approvazione da parte della Giunta Capitolina, onde procedere alla stipula della Convenzione integrativa finalizzata alla realizzazione delle opere;
- l'iter di attuazione del Piano è stato ostacolato dalla necessità di procedere alla redazione e approvazione di più di una variante urbanistica in conseguenza degli accertamenti intervenuti in esito ai sondaggi archeologici che hanno consentito di verificare la presenza di una discarica non autorizzata di rifiuti solidi urbani, così da determinare l'esigenza di spostare i lotti coinvolti su aree immediatamente agibili, al fine di non perdere i finanziamenti pubblici e dare corso all'attuazione del Piano;
- successivamente, nella fase di attuazione del Piano, è emersa una orografia del territorio destinato all'edificazione, caratterizzata da profonde depressioni ed alti picchi che ha determinato l'interruzione degli interventi degli operatori e la necessità di provvedere alla redazione di un Piano di rimodellamento del territorio alla cui approvazione ed esecuzione era subordinata la ripresa dei lavori e la redazione del progetto definitivo generale delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire all'interno del Piano;
- con nota del 26 luglio 2010 (prot. n.15888 e n.47711), la STAZIONE APPALTANTE sollecitava ROMA CAPITALE a provvedere all'approvazione del progetto definitivo depositato il 19 dicembre 2008;
- con nota del 16 febbraio 2011 (prot. n.103), la STAZIONE APPALTANTE reiterava il sollecito, rappresentando che il protrarsi dei ritardi e dei rallentamenti della procedura, certamente non

imputabili alla Stazione appaltante, avevano comportato da un lato un forte aggravio dei costi a carico degli operatori in ragione del prolungamento dei tempi di cantierizzazione - tenuto conto che gran parte degli edifici erano e sono in avanzata fase di esecuzione – dall'altro la crescita esponenziale degli oneri finanziari verso gli istituti di credito e dall'altro ancora il forte disagio sociale delle maestranze ivi impegnate che gli stessi operatori si erano visti costretti a disimpegnare (licenziare), in ragione dell'impossibilità di procedere al completamento dell'edificazione;
- con nota del 21 giugno 2011 (prot. n.411), l'associazione consortile S. Cosimato, composta dai residenti nel quartiere sollecitava l'Amministrazione e la STAZIONE APPALTANTE alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, in quanto rappresentava la difficile situazione in cui erano e sono tuttora costretti a convivere i residenti alle prese, con cadenza quotidiana, con strade fatte di terra che con le piogge si trasformano in aree fangose, mentre gli assegnatari non ancora residenti non potevano e non possono trasferirsi e sono costretti a pagare contestualmente canoni di locazione e mutui comprensivi di interessi di preammortamento;
- a fronte dell'imprevedibile dilatazione dei tempi della procedura urbanistica, e della concomitante crisi del settore edilizio e più in generale del paese, si è venuta a creare una situazione di conflittualità sociale potenzialmente esplosiva, caratterizzata dalla sommatoria delle rivendicazioni dei residenti nel quartiere e degli aspiranti tali che chiedono l'immediata realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, con le richieste delle maestranze impegnate nell'edificazione privata che chiedono di poter riprendere a lavorare immediatamente nei cantieri e con il costo oramai insostenibile degli oneri finanziari a carico degli operatori, causato dal protrarsi dei tempi di cantierizzazione;

considerato altresì che
- l'art. 57 comma 2 lett. *c*) del D. Lgs. n. 163 del 2006 e ss. mm. e ii. prevede che "*nella misura strettamente necessaria, quando l'estrema urgenza, risultante da eventi imprevedibili per le stazioni appaltanti, non è compatibile con i termini imposti dalle procedure aperte, ristrette o negoziate previa pubblicazione del bando di gara. Le circostanze invocate a giustificazione della estrema urgenza non devono essere imputabili alle stazioni appaltanti*";
- con memoria di Giunta del Comunale del 25 febbraio 2009, nel confermare quale criterio idoneo per l'accertamento dell'eventuale superamento della soglia di rilievo comunitario di cui art.28 del D.Lgs. n.163 del 2006 e ss. mm. e ii., quello della sommatoria dell'importo dei lavori di tutte le opere di competenza del soggetto titolare del permesso di costruire, così come risultante dal quadro economico dell'intervento, si è peraltro tenuto conto della deroga costituita da esigenze di natura temporale o legate alla differente tipologia dei lavori che rendono oggettivamente giustificabile un frazionamento del programma esecutivo;

considerato infine che
- proprio in ragione delle modalità per l'approvazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria interne al perimetro adottate da ROMA CAPITALE, che ha approvato rispettivamente un progetto definitivo generale prima e un progetto definitivo poi relativo al I stralcio delle opere, risulta evidente il carattere prioritario e urgente della esecuzione delle stesse opere, in quanto necessarie per assolvere alle primarie esigenze dei residenti nel quartiere e per consentire l'ultimazione delle edificazioni e l'accesso agli assegnatari - nuovi residenti;
- le esigenze sopra descritte sono imprevedibili e non sono imputabili alla stazione appaltante, tenuto conto che la durata della procedura urbanistica che si protrae ormai da oltre sette anni (approvazione progetto preliminare dicembre 2004) e si è conclusa con la stipula della Convenzione urbanistica integrativa il 15 dicembre 2011, non è stata causata dalla STAZIONE APPALTANTE;
- l'esecuzione indifferibile e immediata delle suddette opere non è compatibile con i termini imposti dalle procedure aperte, ristrette, o negoziate previa pubblicazione del bando di gara di cui all'art.56

del D.Lgs. n.163 del 2006 e ss. mm. e ii.;

Tutto quanto premesso e considerato,

in ragione della sussistenza dei requisiti di cui all'art.57 comma 2 lett. c) D.lgs. n.163 del 2006, la Stazione appaltante stabilisce che per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria come sopra descritte e richiamate di cui al Piano di Zona B50 Monte Stallonara I Stralcio del valore complessivo lavori e spese tecniche di €5.443.307,43 (euro cinquemilioniquattrocentoquaran tatremilatrecentosette virgola quarantatre), è necessario procedere secondo la procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando di gara di cui al combinato disposto dei commi 1 e 6 dell'art.57 del medesimo decreto.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Dott. Francesco Santini)