



CITTÀ DI CIAMPINO

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

DELIBERAZIONE COPIA DELLA GIUNTA COMUNALE

Atto N. 72

del 15-07-2021

OGGETTO: ATTO DI INDIRIZZO PER L'ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO COMUNALE DEL COMPLESSO COMUNALE DENOMINATO EX IGDO

L'anno duemilaventuno il giorno quindici del mese di luglio alle ore 15:38 e seguenti nella Sede Comunale si è riunita

LA GIUNTA COMUNALE

convocata nelle forme di legge.

Sono rispettivamente presenti e assenti i sigg.:

Ballico Daniela	Sindaco	Presente
Boccali Ivan	Assessore	Presente
Cappello Folco	Assessore	Assente
Contestabile Anna Rita	Assessore	Presente
Bottacchiari Flaminia	Assessore	Presente
Tafuro Francesco	Assessore	Presente
D'Ottavio Roberto	Assessore	Presente
Febbraro Francesco	Assessore	Presente

Presiede il Sindaco Daniela Ballico

Partecipa il Segretario Generale Alessandra Macri con le funzioni previste dall'art. 97, comma 4, lett. a) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e li invita a deliberare sull'argomento indicato in oggetto.

Parere di regolarità tecnica Favorevole attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000.

Ciampino, 15-07-2021

Il Dirigente
F.to ROBERTO ANTONELLI

Parere di regolarità tecnica Visto attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000.

Ciampino, 15-07-2021

Il Dirigente
F.to Francesca Spirito

PREMESSO che in data 24.02.2016 i Commissari Liquidatori Ing. A. Carli, Dr A. Guarino, Prof. R. Serrentino pubblicarono un avviso (allegato 1) per una procedura di vendita competitiva, offrendo, a seguito di procedura di liquidazione della società proprietaria del 10.11.2015 (pubblicata il 30.09.2015), il Complesso Immobiliare compreso tra Via 2 Giugno, Via Col di Lana e Via Principessa Pignatelli, situato nel territorio Comunale cittadino, con una cubatura esistente di 65.000 m[^] circa 17.000 mq, ad un valore di 1.500.000,00 Euro oltre oneri di legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava;

PREMESSO che con atto del Notaio in Roma A.V. Capasso (allegato 2) Raccolta 37910 Rep. 93478 il 13.04.2016 si attesta la regolare apertura delle buste pervenute come offerte migliorative, in conformità con la volontà del venditore, successivamente registrato all'Ufficio Agenzia delle Entrate RM2 il 15.04.2016 n. 10910 1T;

PREMESSO che, conseguentemente, con atto del Notaio in Roma Mariangela Pasquini (allegato 3) Raccolta 555 Repertorio 812, trascritto Agenzia delle Entrate Territorio di Roma 2 il 10.11.2016 Registro Gen. 51349 Reg. Part. 35070, la Società a responsabilità limitata “Incentro” con sede in Roma, Via Cavour 57 P. IVA 13967171003 (Società a Socio Unico KEOFIN S.a.S.), ha acquistato la piena proprietà dell’immobile de quo denominato EX IGDO, Complesso Immobiliare sito in Comune di Ciampino (RM), ricompreso tra Via Due Giugno, Via Principessa Pignatelli e Via Col di Lana, avente accesso da Via Due Giugno nn. 10 e 12 e Via Principessa Pignatelli n.5, al prezzo di 1.610.000,00 Euro, quale miglior offerta nella succitata procedura competitiva di vendita;

PRESO ATTO che tale vendita risulta autorizzata dal Ministero dello Sviluppo Economico in data 24.02.2016 che ne aveva la vigilanza, oltre che la competenza ad autorizzare la vendita;

VISTA la visura camerale sulla società proprietaria Incentro S.r.l. (Allegato 4);

EVIDENZIATO che da parte della ormai proprietaria società Incentro S.r.l. con prot. N° 10092/17 veniva richiesto il rilascio del Certificato di Inagibilità (documento mai rilasciato da questa Amministrazione), al fine di ottenere l’esonero del pagamento IMU, che peraltro non risulta versata dal 2017 ad oggi (Allegato 5);

VISTA la nota prot. N°31520/20 ed altri (Allegato 6) con cui l’A.C. sottoponeva alla proprietà le necessità della messa in sicurezza statica ed igienico sanitaria del Complesso immobiliare, ad oggi in evidente stato di abbandono e privo di custodia, scenario di occupazione e degrado;

SPECIFICATO che l’interesse primario del mandato politico-amministrativo è concentrato sull’assetto del territorio, notoriamente schiacciato tra ferrovia ed aeroporto, che ha una densità abitativa elevatissima come conseguenza della appetibilità logistica, ma scarsa qualità della vita e che il programma dell’Amministrazione è pensato e avviato per recuperare spazi pubblici e privati, eco sostenibilità ambientale e di mobilità, ma anche per dare un nuovo centro funzionale alla città, che al momento ne è priva;

CONSIDERATO che la adesione al Programma di Rigenerazione Urbana avviata dal Comune di Ciampino con Del. G.C. n°125/20, attraverso manifestazione di interesse prot. N° 2497/20, presentata

da Incentro s.r.l. non può essere ammessa ai sensi della L.R. 7/2017, poiché dall'esame preliminare della commissione-tecnico-amministrativa non risulta conforme al dettato della medesima legge (Allegato 7), stante l'estraneità dell'intervento proposto, rispetto alle fattispecie contemplate nella L.R. 7/2017;

VISTI gli innumerevoli incontri che si sono tenuti nella Casa Comunale, che seppur approfonditi e reiterati, non hanno portato ad una effettiva collaborazione per il raggiungimento dell'interesse pubblico, anche se hanno sviluppato un articolato confronto con la Giunta e con tutti gli Uffici Comunali cui hanno fatto seguito numerose comunicazioni tra l'Ente e la Incentro s.r.l., come, a mero esempio, le note prot. N° 12214/21 e prot. N° 26017/21 (Allegato 8);

ACQUISITA l'allegata nota prot. N°20279/21 (Allegato 9) in cui il Sindaco esprime preliminarmente al presente atto, la volontà di indirizzo politico/amministrativo dell'A.C., di procedere all'acquisizione del bene al patrimonio pubblico;

EVIDENZIATO, infatti, che le NTA Vigenti nel Comune di Ciampino prevedono che la progettazione urbanistico/architettonica del complesso denominato "EX IGDO" debba essere d'iniziativa dell'Ente, ovvero comunque di iniziativa pubblica (allegato 10 stralcio NTA);

CONSIDERATO che, tale immobile, è sorto nei primi anni '20 del Novecento per ospitare le "Ancelle" del Sacro Cuore di Gesù e che, fin da quel periodo, rappresenta il fulcro fondativo e di conseguenza identitario del modello urbanistico definito "Città Giardino" del quale esistono pochissimi altri riscontri sul territorio nazionale;

CONSIDERATO che con l'arrivo della II Guerra Mondiale, nella quale il complesso fu bombardato, l'immobile ha interrotto la funzione urbanistica degli edifici, impedendo di fatto da allora ogni utilizzo sistemico se non un uso "di fortuna" e privo di qualsiasi intervento di recupero del complesso immobiliare;

CONSIDERATO che sebbene L'EX IGDO rappresentò il nucleo essenziale della memoria storica di Ciampino -come centro dell'originario progetto della "Città Giardino" – esso ad oggi è un "non luogo" nel quale la collettività non riesce a riconoscersi;

AVUTO PRESENTE che, invece, nel programma di riqualificazione urbana

dell'A.C. esso è destinato a diventare, in virtù della sua stessa originaria vocazione, il centro culturale ed amministrativo aperto all'intera comunità ciampinese;

CONSIDERATI i vincoli ampiamente riportati nel vigente PTPR oltre a quelli di natura culturale, paesaggistica e architettonica insistenti sull'immobile;

VISTO quanto riportato in modo più ampio nelle tavole del PTPR della Regione Lazio;

CONSIDERATO quanto comunicato dal Ministero del Cultura: *"La Città Giardino e gli edifici residenziali sorti nel periodo a cavallo tra gli anni Venti e Trenta del XX secolo nel centro di Ciampino rappresentano un episodio straordinario di sviluppo insediativo dell'epoca, in cui alla pianificazione urbana si affiancò la regolamentazione edilizia. Gli edifici che si conservano rappresentano un significativo esempio della dinamicità culturale e artistica di quel periodo storico e sono legati indissolubilmente alle vicende del vicino aeroscalo e alle figure storiche che lo animarono"* con nota prot. 15114 del 12.04.2021 e N°25253 del 14.06.2021 (allegati 11 e 12), con cui si attiva, per l'ennesima volta, un procedimento volto alla dichiarazione di interesse culturale, storico ed artistica dell'immobile in questione;

VISTO il Ricorso presentato presso il TAR Lazio a noi pervenuto in data 10.06.2020 prot n° 23043/20 dall'Avv. Giuseppe Ciaglia per conto delle Società Incentro s.r.l. (Allegato 13);

RICHIAMATA la ingente mole di atti, progetti proposti, istanza, ricorsi e osservazioni a diverso titolo presenti negli archivi comunali, che in questa fase non si ritiene necessario allegare al presente atto di indirizzo;

VISTO che un ulteriore profilo di interesse pubblico, rispetto a quelli sin ora descritti e a quelli che sono stati rappresentati nei tanti anni trascorsi dal dopoguerra ad oggi, è costituito dall'idea del Comune di Ciampino di realizzare nel compendio immobiliare de quo, la sede delle Istituzioni e di tutti gli Uffici dell'Amministrazione Comunali, oltre che ad ogni possibile presenza di uffici o servizi pubblici o d'interesse pubblico e generale;

VISTO il parere favorevole del Dirigente in ordine alla regolarità tecnica ai sensi degli artt. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs. 267/2000

VISTO il parere favorevole del Dirigente in ordine alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs. 267/2000

DELIBERA

- 1) **Di procedere** all'acquisizione al patrimonio comunale del complesso immobiliare denominato EX IGDO, descritto nell'atto di provenienza del notaio M. Pasquini (Allegato 3).
- 2) **Di ritenere** congruo quale valore di acquisto il prezzo pagato dalla Società Incentro s.r.l. ad esito della procedura competitiva di vendita, altre oneri di legge.
- 3) **Di verificare** la possibilità di esercitare, ora per allora, la prelazione all'acquisto del bene, non essendo ancora trascorsi più di 5 anni dal trasferimento della proprietà alla Incentro s.r.l. e considerata la possibile prevalente valenza pubblica di gran parte del complesso immobiliare.
- 4) **Di ribadire** l'inesistenza della possibilità di attivare qualsiasi progetto di riqualificazione del bene senza la guida pubblica, fin dalle fasi di indirizzo del medesimo, in conformità alle previsioni dell'allegato 10 delle NTA;

- 5) **Di dare mandato** al Dirigente degli Uffici Finanziari, in sintonia con l'Assessore al Bilancio, di reperire le risorse necessarie.
- 6) **Di dare mandato** al Dirigente dell'Ufficio Legale, in sintonia con il Sindaco, di predisporre gli atti necessari all'attivazione della procedura, anche con l'ausilio di specifiche professionalità eventualmente non disponibili tra il personale dell'Ente.
- 7) **Di affidare** al Dirigente dell'Ufficio Speciale il compito di redigere una relazione di sintesi, con l'ausilio di tutti i settori competenti dell'A.C., attestante il dettagliato preminente interesse pubblico sul Complesso Immobiliare, propedeutica alla redazione di un adeguato atto deliberativo volto ad acquisire la proprietà del complesso immobiliare "EX IGDO", da sottoporre all'esame delle Commissioni Consiliari Permanenti competenti e quindi del Consiglio Comunale della città di Ciampino.
- 8) **Di incaricare** il Dirigente dell'Ufficio Tecnico di produrre una relazione storico urbanistica del Complesso immobiliare che contenga gli interventi necessari alla messa in sicurezza e un rilievo architettonico dettagliato dell'Immobile che accompagnino fin da subito l'intera fase istruttoria della procedura. Di procedere forzosamente all'accesso all'area in caso di diniego da parte della proprietà.

Successivamente, stante l'urgenza di provvedere

LA GIUNTA COMUNALE

Con voti unanimi, resi in forma palese

DELIBERA

Di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, IV comma, del D. Lgs.

267/2000.

IL Sindaco
F.to Daniela Ballico

IL Segretario Generale
F.to Alessandra Macrì

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPI GRUPPO

Certifico che copia di questa deliberazione della Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 32 della legge n. 69 del 18 giugno 2009, è stata pubblicata all'albo pretorio on line del Comune oggi 15.07.2021 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, primo comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Contestualmente, gli estremi di questa deliberazione sono stati trasmessi ai consiglieri Capi Gruppo in conformità all'art. 125 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 con prot. 30433 del 15.07.2021

Ciampino 15.07.2021

IL Dirigente
F.to GIOVANNI GIAQUINTO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Certifico che questa deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 15-07-2021 perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma quarto, del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267);

Ciampino 15-07-2021

IL Segretario Generale
F.to Alessandra Macrì

Copia conforme all'originale, per uso amministrativo.