

DELIBERA OPERE A SCOMPUTO NEI PIANI DI RECUPERO

Le opere a scomputo oggetto della delibera n. 53 del 25/06/09 sono di due tipi:

1) opere a scomputo da condono edilizio (art. 39 comma 9 L.724/94)

2) opere a scomputo in attuazione di comparti e lotti liberi in piani particolareggiati di zone "O".

Si tratta di opere di importo inferiore alla soglia comunitaria.

Uno strumento con cui il Comune di Roma ha operato un piano di risanamento di una vasta area urbana: quella delle periferie con circa 500.000 abitanti.

La Delibera n. 53 del 25/06/09 oltre a sbloccare i fondi per le opere a scomputo (circa 30 milioni di euro) accumulatisi in un lungo periodo di inattività - svolgendo in via regolamentare quanto previsto dal III Decreto Correttivo (2008) dal Testo Unico Appalti in termini di obbligatorietà del meccanismo di gara anche in questo tipo di opere -, pone anche in atto un riordino della materia aggiornando e chiarendo una complessa normativa in ultimo stabilita dalla Delibera n. 25 del 2005.

In tal modo questa Amministrazione conferma e fa propria la scelta di utilizzare i Consorzi di Recupero, ma anche i singoli operatori, quali attori diretti e responsabili verso l'Amministrazione dell'urbanizzazione delle vaste zone urbane ex abusive, tutte in forte arretrato.

In conformità alle previsioni di Testo Unico, il Consorzio o il singolo Operatore, nelle vesti di Stazione Appaltante si assumono l'onere di realizzare l'opera, così come farebbe la medesima Amministrazione Pubblica, alla quale viene poi riconsegnata ultimata in ogni sua parte.

La delibera, di cui sopra, si basa sull'approvazione, contemporaneamente al progetto, di un quadro economico conforme all'art. 17 del Regolamento degli Appalti Pubblici. **Quadro economico che definisce anche le spese riconosciute al Soggetto Appaltante: tra queste (computati in maniera differenziata, rispetto ai diversi ruoli dell'Imprenditore immobiliare e del Consorzio di servizio) i costi complessivi di progettazione e di gestione della procedura, calcolati nel limite di una percentuale massima ritenuta forfettariamente dagli uffici, congrua con le spese realmente e mediamente prevedibili per opere d'importo lordo fino a 600.000 euro. Nel caso di opere di valore superiore si considera un limite massimo di spese da documentare in sede di consuntivo.**

Anche sulla base di simulazioni e con il raffronto con situazioni simili, tale misura è stata ritenuta sufficiente a coprire, senza alcun ulteriore onere per la Pubblica Amministrazione, le spese di progettazione, direzione lavori e collaudo, i piani particellari, le pratiche di esproprio, i costi notarili, le spese di gestione e di gara, etc.

La responsabilizzazione dei Soggetti Attuatori e la garanzia di effettiva realizzazione e consegna delle opere complete si appoggia su nuove convenzioni tipo (tre diverse: una per i Consorzi, una per il caso di singoli attori a scomputo, una a regola della semplice cessione di aree in attuazione dei piani), tutte dotate di adeguate ed effettive garanzie fidejussorie a favore della Pubblica Amministrazione.

In particolare, ferme restando le fidejussioni a garanzia della realizzazione dell'opera previste dal TU proprie dell'Appaltatore dei lavori di costruzione (beneficiaria la Stazione Ap-

palante), la nuova convenzione introduce una garanzia fidejussoria a carico di quest'ultima: beneficiario il Comune, tale fidejussione, a copertura dell'intero valore dell'opera per la sua consegna effettiva completa e funzionante in tutte le sue parti, dimostra come, una volta approvato il progetto, le nuove condizioni escludano qualsiasi interferenza dell'Amministrazione nella e durante la realizzazione.

Sempre al fine di responsabilizzare gli Attuatori ed incentivare una spesa rapida ed efficiente dei contributi d'urbanizzazione raccolti o trattenuti, la Delibera ribadisce esplicitamente il limite di tre anni nella giacenza dei fondi non impegnati sui conti dei Consorzi vincolati alla realizzazione delle opere, e prevede un termine più ridotto, di due anni, per il riutilizzo delle eventuali economie da ribassi di gara d'appalto, pena il loro trasferimento, con tanto di interessi, alla Amministrazione.

Significativa per il contributo al mantenimento di un minimo di decoro urbano, in condizioni di cronica carenza di fondi e di permanenza necessaria di responsabilità degli abitanti e degli operatori, è l'introduzione nelle convenzioni di un obbligo di custodia per 5 anni da parte del Comune delle aree eventualmente cedute in vista della loro utilizzazione, e la condizione - prevista dalla Delibera - di una presenza effettiva delle urbanizzazioni primarie come requisito preliminare per nuovi permessi di costruire nelle zone di recupero, ancorché urbanisticamente ammessi.

Infine significativa è l'introduzione (senza precedenti a Roma) di un obbligo di destinazione locale anche degli oneri di urbanizzazione, eventualmente non trattenuti a scomputo, ma direttamente versati al Comune. Con ciò non solo si elimina una ingiustificabile e limitante asimmetria nella utilizzazione dei fondi a versamento e quelli a scomputo, ma si sostiene la effettiva ed adeguata disponibilità di fondi per le opere di urbanizzazione nel luogo di domanda. Per il medesimo proposito di sostenere le disponibilità finanziarie per urbanizzazioni cronicamente insufficienti, è sopravvenuta nel Consiglio, rispetto alla prima approvazione, la convinzione di dover eliminare il limite dell'85% nel versamento a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio dei permessi di costruire, rendendone viceversa disponibile il 100%.

In sintesi, con la Delibera n. 53 del 25/06/09 si prevede:

- 1 - L'adeguamento alla normativa gli appalti delle opere pubbliche da realizzare a scomputo nei Piani di Recupero delle zone ex abusive;
- 2 - Lo sblocco di decine di opere per circa 30 milioni di euro programmate dai Consorzi di Autorecupero e dai privati nella Periferia;
- 3 - La garanzia della effettiva e completa realizzazione e consegna al Comune delle opere da parte dei Consorzi e dei Privati Attuatori, instaurato un sistema a garanzie finanziarie e di scadenze;
- 4 - La facoltà data ai Consorzi Attuatori di effettuare gli espropri e le imposizioni di servizi eventualmente necessarie;
- 5 - La sospensione anche in Periferia di nuovi permessi di costruire in assenza della urbanizzazione primaria;
- 6 - L'obbligo di custodia da parte dei privati delle aree per servizi in attesa della realizzazione di questi;
- 7 - La realizzazione diretta a scomputo del 100% dei contributi di urbanizzazione dovuti;
- 8 - Il principio della destinazione locale anche degli oneri di urbanizzazione non trattenuti per lo scomputo ma versati direttamente al Comune.