



COMUNE DI MARINO

Città Metropolitana di Roma Capitale



PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 49 DEL 13-07-2026

UFFICIO: PIANIFICAZIONE URBANISTICA E ASSESSORATO:
TERRITORIALE

OGGETTO: CONVENZIONE URBANISTICA MODIFICATIVA E INTEGRATIVA AI SENSI DELL'ART. 28 DELLA LEGGE 17 AGOSTO 1942, N. 1150, DELL'ART. 8 DELLA LEGGE 6 AGOSTO 1967, N. 765, DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, DELL'ART. 11 L. 241/1990 E DELL'ART. 42 DEL D.LGS. 18 AGOSTO 2000, N. 267 TRA IL COMUNE DI MARINO E LA SOCIETÀ IMMOBILIARE GENERALE S.R.L.

Richiamati

la deliberazione del Consiglio comunale n. 41 del 25/07/2025 con la quale è stato approvato il DUP per il triennio 2026-2028;

la deliberazione del Consiglio comunale n. 73 del 22/12/2025 con la quale è stata approvata la Nota di aggiornamento al DUP per il triennio 2026-2028;

la deliberazione del Consiglio comunale n. 74 del 22/12/2025 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario per il triennio 2026-2028;

la deliberazione di Giunta comunale n. 3 del 08/01/2026 con la quale è stato approvato il piano esecutivo di gestione (PEG contabile) 2026-2028 ex artt. 169 e 175 del Tuel e s.m.i.;

la deliberazione di Giunta comunale n. 25 del 05/02/2026 con la quale è stato approvato il PIAO - Piano integrato di Attività e Organizzazione 2026-2028 e s.m.i.;

la deliberazione del Consiglio comunale n. 14 del 27/04/2026 con la quale è stato approvato il rendiconto di gestione per l'esercizio finanziario 2025, ex art 227 e 151 comma 6 D.lgs. 267/2000;

Richiamati inoltre

il precedente atto di cessione gratuita stipulato in data 09.07.2019, rep. n. 11.345, racc. n. 8.039, registrato a Roma 4 in data 19.07.2019 al n. 23891 serie T, con cui la Società IMMOBILIARE GENERALE s.r.l. ha ceduto al Comune di Marino la particella n. 1570 del Foglio 23 da destinare a standard urbanistici;

il Permesso di Costruire (PdC) n. 31/2019 relativo alla realizzazione di un complesso residenziale sulle particelle nn. 1610, 1638 e 1640;

Premesso che

in forza del citato PdC 31/2019, l'edificazione sulle particelle 1610 e 1638 si è già conclusa, mentre la particella 1640 risulta ineditata e sulla particella n. 1570 (ceduta all'Ente) non sono ancora state realizzate le relative opere a standard;

con nota prot. n. 19180 del 20/03/2023 la società IMMOBILIARE GENERALE s.r.l. ha espresso

l'esigenza di una diversa distribuzione delle capacità edificatorie, richiedendo la retrocessione della particella 1570 del Foglio 23 e dichiarandosi contestualmente disposta a cedere in cambio un'area di circa 3649 mq (particelle 126, 128, 316, 1315 del Foglio 23) già utilizzata di fatto come parcheggio pubblico a servizio dell'Ospedale San Giuseppe, assumendone altresì gli oneri di manutenzione straordinaria;

con nota prot. n. 30562 del 08/05/2023, il Comune di Marino ha manifestato la propria disponibilità a riscontrare positivamente l'istanza, avviando l'interlocuzione per definire un accordo idoneo a soddisfare gli interessi di entrambe le parti;

la società IMMOBILIARE GENERALE s.r.l. risulta proprietaria delle citate particelle nn. 126, 1315, 316, 128 del Foglio 23 (ubicate in via XXIV Maggio e via Donatori di Sangue), nonché delle particelle nn. 1625, 1661 e 1716 del Foglio 22 site in via F. Armati;

Considerato che

dagli atti dell'Amministrazione emerge che il Comune aveva già proceduto all'acquisto della particella 128 del Foglio 23 senza tuttavia perfezionare gli effetti dell'acquisto nei confronti dei terzi mediante la relativa trascrizione nei registri immobiliari;

il medesimo bene è stato poi trasferito dal soggetto originario venditore, identificato nella Casa di Noviziato della Congregazione delle Suore della Santa Famiglia, alla IMMOBILIARE GENERALE s.r.l. con titolo regolarmente trascritto in data 16 gennaio 2020 (Raccolta n. 9.116, Rep. n. 12.572);

le particelle n. 128, 1315, 126, 316 del Foglio 23 sono attualmente utilizzate come parcheggio a servizio del presidio ospedaliero "San Giuseppe", con evidente discrasia tra l'uso pubblico consolidato e la reale titolarità giuridica privata;

la mancata definizione convenzionale della vicenda espone l'Ente al rischio concreto di perdere la disponibilità dell'area o di dover ricorrere a onerose procedure espropriative coattive, con conseguente esborso di denaro pubblico;

l'operazione in discussione consente di conseguire un interesse pubblico plurimo: la riallocazione ottimale degli standard urbanistici, la stabilizzazione giuridico-patrimoniale di aree strategiche per la collettività e la prevenzione di contenziosi finanziari;

l'accordo in discussione si configura quale accordo sostitutivo di provvedimento amministrativo ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, istituito idoneo a perseguire il pubblico interesse nel rispetto dei principi di imparzialità, buon andamento ed economicità della Pubblica Amministrazione;

Dato atto che

la diversa localizzazione delle aree destinate a standard non comporta alcuna riduzione della dotazione complessiva degli standard urbanistici, risultando anzi migliorativa sotto il profilo dell'accessibilità e fruibilità pubblica, come attestato dalla relazione tecnica illustrativa;

il trasferimento della particella 1570 in capo alla società avverrà solo ed esclusivamente dopo l'esatto adempimento delle opere di manutenzione straordinaria sulle aree del parcheggio adiacente l'Ospedale San Giuseppe e alla presentazione di apposita garanzia fideiussoria per le opere da realizzarsi in via Armati;

Rilevato che l'accordo può concludersi mediante la sottoscrizione di una convenzione urbanistica modificativa e integrativa ai sensi della vigente normativa;

Visto lo schema di accordo tra il Comune di Marino e la società IMMOBILIARE GENERALE s.r.l. C.F./P.IVA 03666421213, con sede legale in via Toscana n. 48 Melito di Napoli (NA), in persona del legale rappresentante pro tempore Valentina Rostan;

Dato atto che

la Società IMMOBILIARE GENERALE s.r.l. è altresì proprietaria delle particelle identificate al N.C.E.U. del Comune di Marino al foglio 23 particelle nn. 126,1315,316,128 ubicate in via XXIV Maggio e in parte costituenti il primo tratto di via Donatori di Sangue, nonché al foglio 22 in via F. Armati per quanto attiene alle particelle nn. 1625, 1661 e 1716;

dopo svariati confronti e interlocuzioni informali si è giunti a definire il seguente accordo:

la soc. Immobiliare Generale cede al Comune di Marino l'area di circa 3649 mq individuata dalle particelle 126,128,316,1315 del foglio 23, da tempo utilizzata come parcheggio pubblico di servizio all'Ospedale San Giuseppe, a seguito della realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria necessari a giudizio esclusivo del Comune di Marino, compresi gli oneri a qualsiasi titolo necessari (ad es. progettazione, frazionamenti, imposte, tasse, oneri notarili etc.);

la soc. Immobiliare Generale si impegna a realizzare un parcheggio pubblico di non meno di 1695 mq, pari all'estensione catastale della particella 1570 del foglio 23 secondo le indicazioni fornite dal Comune di Marino, nelle particelle di sua proprietà nn. 1625, 1661 e 1716 Foglio 22 via Armati in aggiunta alle aree a standard da cedere nella realizzazione dell'area di completamento *Acp.2 via Armati* (ad es. progettazione, frazionamenti, imposte, tasse, oneri notarili etc.);

il Comune di Marino si impegna a trasferire alla soc. Immobiliare Generale la particella 1570 del foglio 23 a seguito del completo adempimento di quanto indicato al punto 1 e alla presentazione di un progetto condiviso per la realizzazione di quanto indicato al punto 2 unitamente ad apposita garanzia fidejussoria per il futuro adempimento;

Ritenuto di dover procedere all'approvazione dello schema finalizzato a disciplinare la parziale redistribuzione e riallocazione degli standard urbanistici e la cessione gratuita all'Ente delle aree site in via XXIV Maggio/via Donatori di Sangue (servizio Ospedale) e in via F. Armati, con contestuale retrocessione della particella n. 1570 del Foglio 23;

Dato atto che tutti gli oneri ivi inclusi quelli notarili, fiscali, catastali, di registrazione, trascrizione, voltura, frazionamento, progettazione, collaudo e ogni ulteriore adempimento connesso e conseguente, sono a carico esclusivo della Società IMMOBILIARE GENERALE S.r.l.

Acquisito altresì, ai sensi dell'art. 239, comma 1, lettera b), del D.lgs. n. 267/2000, il parere favorevole espresso dall'organo di revisione economico-finanziaria allegato alla presente deliberazione;

Attesa la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del D.lgs. n. 267/2000;

Acquisiti i prescritti pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile resi dai Responsabili dei servizi ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.lgs. n. 267/2000, ciascuno per quanto di propria competenza;

Visti

il D.lgs. 267/2000, Testo Unico degli Enti Locali;

la L. 241/1990, e in particolare l'art. 11;

il D.lgs. 33/2013 in materia di amministrazione trasparente;

lo Statuto dell'Ente

il Regolamento comunale sui controlli interni;

il vigente Regolamento comunale di contabilità

Tutto ciò premesso e considerato

SI PROPONE DI DELIBERARE

1. Di **APPROVARE** l'allegato schema di "Convenzione urbanistica modificativa ed integrativa", ai sensi dell'articolo 11 L.241/90, da stipularsi tra il Comune di Marino e la società IMMOBILIARE GENERALE s.r.l. C.F./P.IVA 03666421213, con sede legale in via Toscana n. 48 Melito di Napoli (NA), finalizzato alla ridefinizione e riallocazione delle aree a standard urbanistici secondo le modalità e le condizioni indicate in narrativa;
2. Di **AUTORIZZARE** la sottoscrizione dell'accordo tra il Comune di Marino in persona del Dirigente Area V e la società IMMOBILIARE GENERALE s.r.l.;
3. Di **APPROVARE** contestualmente l'aggiornamento del Piano delle acquisizioni, alienazioni e valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente 2026/2028, di cui all'art. 58 DL 112/2008
4. Di **DEMANDARE** al Dirigente Area V tutti gli adempimenti conseguenti e necessari alla stipula della convenzione, inclusi i successivi adempimenti amministrativi.;
5. Di **DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i..