

DM EUROPA S.R.L.

Roma, 18 giugno 2021
PROT/014/21/GMA

Egr. Sig.
Presidente della Regione Lazio
Via R. Raimondi Garibaldi, 7
00145 - Roma
pec: protocollo@regione.lazio.legalmail.it

Gent.ma Sig.ra
Sindaca di Roma Capitale
Via del Campidoglio, 1
00186 - Roma
pec: protocollo.gabinettosindaco@pec.comune.roma.it

Atto di invito a provvedere

della **DM Europa S.r.l.**, con sede in Roma, Via del Corso n. 160 (C.F. 13101801002), in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante p.t. Dott. Gian Morris Attia

Premesso

1. La DM Europa S.r.l. è proprietaria dell'immobile, con ingresso da Via del Corso n. 7, sede sino al 2010 del Cinema Metropolitan.
2. Al fine di arrestarne il progressivo ammaloramento, nel 2011 la precedente proprietaria D.M. Immobiliare S.r.l. ha presentato a Roma Capitale una proposta di riconversione funzionale, in variante al PRG ed in deroga alla disciplina comunale delle attività commerciali; comportante:
 - a) interventi di ristrutturazione edilizia dell'ex Cinema, con realizzazione di: una media struttura di vendita; uffici; una sala cinematografica con sistemi audiovisivi avanzati, da mettere a disposizione dell'A.C. per trenta giorni all'anno;
 - b) il pagamento degli oneri ordinari e straordinari ed il reperimento dei parcheggi privati.
3. La Conferenza di Servizi (CdS) istruttoria, convocata nel 2012 dall'A.C., si è chiusa positivamente (nota Dip.to PAU n. 19140 del 24.09.12). L'A.C. ha quindi effettuato la procedura di partecipazione ex delib. Cons. Com. n. 57/06.



4. Dopo una lunga fase di stallo del procedimento, nel 2017 la DM Europa, divenuta nel frattempo proprietaria dell'immobile, ha chiesto all'A.C. di riattivare l'iter dell'Accordo di Programma (AdP) per l'approvazione dell'intervento.

5. Su richiesta del Dip.to PAU la Società ha depositato le relazioni asseverate sugli oneri ordinari e straordinari; ed ha sottoscritto l'atto d'obbligo a rogito Notaio Parenti rep. n. 1434 del 20.11.17, con cui si è impegnata a:

a) attuare il progetto di riconversione funzionale dell'ex Cinema, compresa la realizzazione della sala cinematografica, da mettere a disposizione dell'A.C. per un periodo non superiore a 20 anni e per 120 giorni l'anno, anche non consecutivi; in aumento rispetto alla proposta originaria;

b) corrispondere gli oneri ordinari e straordinari, provvisoriamente calcolati in € 5.253.765,87, e reperire i parcheggi privati;

c) corrispondere un ulteriore contributo straordinario volontario di € 1.746.234,13, non previsto dalla proposta originaria.

Tali obblighi sono stati espressamente condizionati al rilascio del titolo edilizio e dell'autorizzazione amministrativa per la m.s.v., in attuazione dell'AdP. La Società si è inoltre riservata di recedere dagli impegni assunti, qualora gli oneri ordinari, straordinari e volontari da assumere risultassero eccessivamente onerosi e comunque superiori a complessivi € 7.000.000,00.

6. All'esito di ulteriori approfondimenti istruttori, con delibera n. 56 del 23.07.19 l'Assemblea Capitolina ha formulato gli indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'AdP, in variante al PRG ed in deroga al documento programmatico regionale per il commercio.

7. Con nota n. 7295 del 16.01.20, previo confronto con gli Uffici regionali, l'A.C. ha convocato la CdS decisoria, in forma simultanea e modalità sincrona ex art. 14 ter l. n. 241/90.

8. Nel corso della CdS, la cui durata è stata superiore a quella prevista dall'art. 14 ter l. n. 241/90, sono stati acquisiti i pareri favorevoli delle Amministrazioni partecipanti, ivi compreso il parere unico regionale prot. n. 737724 del 28.08.20. Con Det. Dirig. n. 1354 del 23.09.20 il Dip.to PAU ha pertanto dichiarato conclusa positivamente la CdS.

9. Con nota n. 148870 dell'11.12.20 il Dip.to PAU ha richiesto indicazioni alla Regione, al fine di predisporre un testo condiviso dell'AdP. Successivamente, il Dipartimento ha inviato alla Regione lo schema dell'AdP, per le relative valutazioni e la condivisione finale (nota n. 8958 del 20.01.21).

10. Con note del 02.02.21 e del 30.03.21 la Società ha sollecitato la Regione e l'A.C. a definire il testo dell'AdP, ai fini della sua sottoscrizione.



11. Dal canto suo, il Dip.to PAU con nota del n. 80543 del 26.04.21 ha nuovamente sollecitato la Regione e da ultimo con nota degli Assessori all'Urbanistica e allo Sviluppo Economico n. 83046 del 28.04.21, l'A.C. ha chiesto alla Regione un riscontro in ordine alla conclusione dell'Accordo.

12. A distanza di tempo, la Società non ha notizia di progressi nell'iter dell'AdP.

Considerato

13. L'AdP consiste nel "*consenso unanime*" del Presidente della Regione e del Sindaco all'approvazione di interventi che richiedono l'azione integrata e coordinata dei rispettivi Enti (art. 34 D. Lgs. n. 267/00 – T.U. Enti Locali).

14. L'iter disciplinato dall'art. 34 cit. non è sottratto alle garanzie previste dall'art. 2 l. n. 241/90, che impone alla P.A. di concludere in forma espressa i procedimenti avviati su istanza di parte. Infatti, "*l'obbligo giuridico di provvedere è riferibile ... a tutti i casi di istanze formali*" (TAR Lazio III 01.08.19 n. 10219); atteso che "*il privato vanta una legittima e qualificata aspettativa ad un'esplícita pronuncia*" (Cons. Stato VI 02.07.15 n. 3306).

15. L'inerzia della Regione nell'approvare l'AdP è immotivata, tenuto conto: (i) delle determinazioni favorevoli espresse in precedenza sia dalla Regione, sia da Roma Capitale; (ii) della durata complessiva del procedimento e degli ulteriori atti necessari alla sua conclusione; (iii) dell'interesse pubblico connesso all'intervento.

16. A tal proposito, come risulta dall'iter decennale e dallo schema dell'Accordo, l'AdP è connotato da un rilevante interesse pubblico, connesso: (i) alla riqualificazione del tratto iniziale di Via del Corso; (ii) alle ingenti risorse che la Società metterà a disposizione dell'Amministrazione per la realizzazione di opere pubbliche ed in particolare per la riqualificazione di sale cinematografiche dismesse di proprietà dell'A.C. (Cinema Airone e Apollo), contribuendo al "*rilancio del cinema e dell'audiovisivo*" ed al "*sostegno e rigenerazione delle strutture ed immobili di proprietà capitolina*" (v. schema AdP, pag. 9); (iii) alla disponibilità a favore dell'A.C. della sala cinematografica prevista dal progetto, secondo quanto precisato nell'atto d'obbligo cit.; (iv) ai nuovi posti di lavoro generati dall'intervento. Tale interesse pubblico appare tanto più consistente nell'attuale contesto di crisi economica e culturale, aggravata dall'emergenza pandemica, atteso che l'AdP consente di introdurre nei locali dell'ex Cinema funzioni coerenti con la vocazione dell'area circostante e di forte richiamo per investitori nazionali e internazionali; e di riattivare iniziative culturali in Città.



17. L'attuale stallo del procedimento impedisce alla DM Europa di valorizzare l'immobile, a distanza di undici anni dalla definitiva cessazione dell'attività cinematografica, e di far fronte agli impegni con gli operatori economici interessati; incrementando i pregiudizi connessi al ritardo nell'approvazione dell'intervento.

18. La mancata sottoscrizione dell'AdP comporta inoltre possibili profili di responsabilità erariale, sia per l'impossibilità per l'Amministrazione di beneficiare delle risorse messe a disposizione dalla Società per la riqualificazione di immobili pubblici; sia per le conseguenze derivanti dalla responsabilità nei confronti della Società, connesse al ritardo nella conclusione del procedimento.

19. In base ai cennati artt. 34 T.U. Enti Locali e 2 l. n. 241/90, la Regione e l'A.C. sono pertanto tenute a sottoscrivere senza immotivate dilazioni l'AdP; congiuntamente; ovvero separatamente (v. Cons. Stato VI 07.02.96 n. 182, nonché delibera G. Com. n. 333/04), trasmettendolo in quest'ultimo caso all'altro Ente per l'espressione del relativo consenso.

* * *

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO, LA DM EUROPA S.R.L.

INVITA

- la Regione Lazio, in persona del Presidente p.t.
- Roma Capitale, in persona della Sindaca p.t.

a sottoscrivere l'Accordo di Programma per la riconversione funzionale dell'ex Cinema Metropolitan, entro 10 giorni dal ricevimento del presente atto; congiuntamente; ovvero separatamente, trasmettendolo in quest'ultimo caso all'altro Ente per l'espressione del relativo consenso.

Con riserva e salvezza di ulteriori iniziative.

Distinti saluti.

DM Europa S.r.l.
Gian Morris Attia n.q.

