



**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI ADOTTATE
DAL COMMISSARIO STRAORDINARIO CON I POTERI
DELLA GIUNTA CAPITOLINA**

L'anno duemilasedici, il giorno di martedì sette del mese di giugno, nella Sala dell'Arazzo, in Campidoglio, è presente il Prefetto Francesco Paolo Tronca – nominato Commissario Straordinario con Decreto del Presidente della Repubblica del 3 novembre 2015 – assistito dal Segretario Generale Dott.ssa Antonella Petrocelli.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 100

Conferma dell'assegnazione alla Co.be.fra. S.r.l. di mc. non residenziali 8.000 in diritto di proprietà sul Comparto R1/p del Piano di Zona Torvecchia 1 nonché di mc. non residenziali 3.000 in diritto di superficie e mc. residenziali 3.000 in diritto di proprietà sul Comparto B/p del Piano di Zona Borghesiana Pantano, già assegnati con deliberazione di Giunta Capitolina n. 178 del 2 maggio 2013. Conferma dell'assegnazione alla Co.be.fra. S.r.l. di mc. non residenziali 1.896,65 sul comparto R1/p del Piano di Zona Torvecchia 1, già assegnati con deliberazione di Giunta Capitolina n. 29 del 20 febbraio 2015. Conversione in diritto di proprietà delle suddette volumetrie già assegnate in diritto di superficie. Autorizzazione alla stipula della convenzione.

Premesso che, con deliberazione di Giunta Capitolina n. 178 del 2 maggio 2013, successivamente confermata con deliberazione di Giunta Capitolina n. 297 dell'8 ottobre 2014, sono stati assegnati alla Co.be.fra. S.r.l., quale soggetto cessionario dei diritti edificatori di spettanza della Soc. "Cesap S.a.s. di Innocenzo Ponzo e C." – subordinatamente al perfezionamento dei rapporti giuridici interni secondo patti, condizioni e termini di cui al contratto preliminare formalizzato in data 21 novembre 2012 (Agenzia delle Entrate n. 25595 Serie 3 del 4 dicembre 2012) – mc. non residenziali 8.000, in diritto di proprietà, sul comparto R1/p del Piano di Zona Torvecchia 1 e mc. 6.000, sul comparto B/p del Piano di Zona Borghesiana Pantano, di cui mc. res. 3.000 in diritto di proprietà e mc. non res. 3.000 in diritto di superficie;

Che, inoltre, con deliberazione di Giunta Capitolina n. 29 del 20 febbraio 2015, è stata assegnata, in diritto di superficie, alla medesima Co.be.fra. S.r.l. un'ulteriore volumetria non residenziale di mc. 1.896,65, sul citato comparto R1/p del Piano di Zona Torvecchia 1, a completamento dello stesso Piano di Zona;

Che, trattandosi di interventi a credito ordinario, l'art. 6 della L. n. 513/1977 prescrive l'avvio dei programmi edificatori entro un anno dal relativo provvedimento di assegnazione;

Che la Società Co.be.fra., con note prot. Dipartimento PAU n. 148778 del 17 settembre 2015 e n. 89942 del 17 maggio 2016, in atti esibite, ha avanzato istanza di conferma delle suddette assegnazioni non avendo potuto avviare i programmi edificatori di propria pertinenza entro i termini di legge, in quanto sull'area fondiaria del comparto R1/p del Piano di Zona Torrevecchia 1, insiste, a tutt'oggi, un fatiscante impianto sportivo polivalente, a servizio del quartiere, che dovrà essere delocalizzato su altra area idonea già individuata dal competente Municipio mentre sul comparto B/p del Piano di Zona Borghesiana Pantano sono ancora in corso di esecuzione i necessari sondaggi archeologici;

Che l'Ufficio Tecnico della U.O. Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, con prot. n. 23392 del 10 febbraio 2016, verificate le motivazioni poste alla base delle suddette istanze di conferma, ha rilasciato il nulla osta alla conferma delle volumetrie come sopra assegnate alla Società Co.be.fra. nel Comparto R1/p del Piano di Zona Torrevecchia 1 e nel Comparto B/p del Piano di Zona Borghesiana Pantano;

Che, conseguentemente, occorre procedere alla conferma, in favore dell'indicata cessionaria Co.be.fra. S.r.l., della volumetria complessiva di mc. 11.000, in diritto di proprietà e mc. 3.000, in diritto di superficie, già assegnati con deliberazione di Giunta Capitolina n. 178 del 2 maggio 2013 insistenti per mc. non res. 8.000 sul comparto R1/p del Piano di Zona Torrevecchia 1 e per mc. 6.000 sul comparto B/p del P.Z. Borghesiana Pantano, di cui mc. res. 3.000 in diritto di proprietà e mc. non residenziali 3.000 in diritto di superficie;

Che occorre, altresì, procedere alla conferma, in favore della Soc. Co.be.fra. S.r.l., della volumetria non residenziale, in diritto di superficie, pari a mc. 1.896,65 sul Comparto R1/p del Piano di Zona Torrevecchia 1, già assegnata con deliberazione di Giunta Capitolina n. 29 del 20 febbraio 2015;

Che, pertanto la Società Co.be.fra. risulta assegnataria nel Piano di Zona Torrevecchia 1 di mc. non residenziale 8.000 in diritto di proprietà e mc. non residenziali 1896,65 in diritto di superficie nonché, nel Piano di Zona Borghesiana Pantano, di mc. residenziali 3.000 in diritto di proprietà e mc. non residenziali 3.000 in diritto di superficie;

Che la stessa Società, con la citata nota prot. n. 148778 del 17 settembre 2015, integrata con nota prot. n. 206187 del 17 dicembre 2015, ha avanzato, altresì, apposita istanza all'Ufficio Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, richiedendo l'omogeneizzazione dei diversi regimi giuridici di assegnazione delle aree in questione, al fine di evitare problematiche sia in sede di stipula della convenzione ex art. 35 L. n. 865/1971, sia in ambito progettuale, essendo difficilmente scindibile, soprattutto all'atto del frazionamento, la porzione di area ove insiste la volumetria concessa in diritto di superficie, distinguendola dalla restante cubatura ceduta in diritto di proprietà;

Che l'Ufficio Tecnico della U.O. Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, con il citato nulla osta, ha "convenuto anche circa l'opportunità di procedere ad omogeneizzare tra loro i diversi regimi giuridici, convertendo, in diritto di proprietà, sia la volumetria di mc. non res. 3.000 insistente sul comparto B/p del p.z. Borghesiana Pantano, sia la volumetria non residenziale di mc. 1.896,65, insistente sul comparto R1 del P.Z. Torrevecchia 1";

Che, essendo le suddette assegnazioni sul P.Z. Borghesiana Pantano e sui P.Z. Torrevecchia 1 subordinate al perfezionamento dei rapporti giuridici interni tra la

cessionaria Società Co.be.fra. S.r.l. e la cedente Soc. “Cesap S.a.s. di Innocenzo Ponzo e C.”, secondo patti, condizioni e termini di cui al citato contratto preliminare del 21 novembre 2012, in mancanza di detto perfezionamento, entrambi i soggetti – promittente cedente e promissario acquirente – dovranno intervenire alla stipula delle relative convenzioni con l’Amministrazione Capitolina;

Che, a fronte delle suddette assegnazioni, la Società Co.be.fra. in qualità di soggetto cessionario dei diritti edificatori in questione, dovrà versare il corrispettivo stabilito dall’art. 35 della legge n. 865/1971;

Che le aree, oggetto del presente provvedimento, sono state acquisite al patrimonio indisponibile di Roma Capitale;

Che, con determinazione dirigenziale n.1117/2008, è stato individuato il corrispettivo provvisorio per le aree insistenti sul P.Z. Borghesiana Pantano, quantificato in Euro 22,19/mc. residenziali per le aree da concedere in diritto di superficie ed in Euro 36,98/mc. residenziali per le aree da cedere in proprietà;

Che, con determinazione dirigenziale n. 851 del 23 giugno 2005, è stato quantificato in Euro 1,84/mc. il corrispettivo provvisorio per le aree insistenti nel Piano di Zona Torvecchia 1 assegnate sia in diritto di proprietà che in diritto di superficie per la realizzazione di cubature non residenziali, trattandosi di un Piano di Zona approvato prima dell’entrata in vigore della legge n. 662/1996, che ha modificato l’articolo 35 della legge n. 865/1971 ed applicandosi, pro tempore, il testo di detto articolo previgente alla stessa legge n. 662/1996, che non conteneva la previsione di distinti corrispettivi in relazione al diverso regime giuridico di concessione delle aree (proprietà o superficie), come stabilito dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 94 del 14 maggio 2003;

Che, ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale n. 96/2004, qualora all’atto della consegna delle aree non risultasse noto il costo definitivo del piano, l’operatore dovrà produrre, oltre alla ricevuta di versamento dell’importo dovuto per il costo determinato sulla base delle predette indennità provvisorie d’esproprio, anche la polizza fidejussoria, bancaria o di primaria compagnia assicurativa, di importo pari all’eventuale maggior costo dell’esproprio per accettazione dell’indennità da parte di tutti i proprietari;

Che, con deliberazione dell’Amministrazione Capitolina n. 31/2012, sono stati aggiornati i contributi per gli oneri di urbanizzazione, di cui all’art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, in Euro 65,70 per le cubature residenziali ed Euro 84,10 per le cubature non residenziali;

Che, conseguentemente, l’importo totale da corrispondersi per gli interventi in questione risulta essere il seguente:

- per il P.Z. Borghesiana Pantano, pari ad Euro 704.562,00, di cui Euro 255.162,00 (mc. res. 3.000 x Euro 36,98 + mc. non res. 3.000 x Euro 36,98 x 1,3), a titolo di indennità provvisoria d’esproprio ed Euro 449.400,00 (mc. res. 3.000 x Euro 65,70 + 3.000 mc. non res. x Euro 84,10), quale contributo per OO.UU.;
- per il P.Z. Torvecchia 1, pari ad Euro 850.518,10, di cui Euro 18.209,84 (mc. non res. 9.896,65 x Euro 1,84), a titolo di indennità d’esproprio, ed Euro 832.308,26 (mc. non res. 9.896,65 x Euro 84,10) quale contributo per gli oneri di urbanizzazione;

Che i suddetti importi sono da intendersi soggetti agli eventuali conguagli ed aggiornamenti, secondo quanto stabilito dalle stipulande convenzioni da redigersi secondo lo schema, di cui alla deliberazione Consiglio Comunale n. 31/2007, per la cessione del diritto di proprietà delle aree in attuazione dell’art. 35 della legge n. 865/1971, che indica anche le relative modalità di versamento;

Vista la L. n. 865/1971 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il T.U.E.L. n. 267/2000;

Visto l’art. 34 dello Statuto Comunale;

Considerato che in data 10 febbraio 2016 il Dirigente della U.O. Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: T. Egiddi”;

Preso atto che, in data 10 febbraio 2016 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi e per gli effetti dell’art. 28, c. 1 lett. i) e j) del Regolamento degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell’Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull’impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: A. Graziano;

Considerato che in data 11 febbraio 2016 il Dirigente di Ragioniere Generale XVII U.O. ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: G. Ruiz”;

Che sulla proposta è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all’art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO con i poteri della Giunta Capitolina

DELIBERA

- a) di confermare, in favore dell’indicata cessionaria Soc. Co.be.fra. – subordinatamente al perfezionamento dei rapporti giuridici interni con la promittente cedente Soc. “Cesap S.a.s. di Innocenzo Ponzo e C.”, secondo patti, condizioni e termini di cui al contratto preliminare formalizzato in data 21 novembre 2012 (Agenzia delle Entrate n. 25595 Serie 3 del 4 dicembre 2012) – la volumetria di complessivi mc. 11.000, in diritto di proprietà, e mc. 3.000, in diritto di superficie, già assegnata con deliberazione Giunta Capitolina n. 178 del 2 maggio 2013, insistente per mc. 8.000 sul Comparto R1/p del Piano di Zona Torvecchia 1 e per mc. 6.000 sul comparto B/p del P.Z. Borghesiana Pantano, di cui mc. residenziali 3.000 in diritto di proprietà e mc. non residenziali 3.000 in diritto di superficie;
- b) di confermare, in favore della Soc. Co.be.fra., la volumetria non residenziale pari a mc. 1.896,65 insistente sul Comparto R1/p del p.z. Torvecchia 1, già assegnata, in diritto di superficie, con deliberazione di Giunta Capitolina n. 29 del 20 febbraio 2015;
- c) di convertire in diritto di proprietà la volumetria di mc. non residenziali 3.000 già assegnata in diritto di superficie sul comparto B/p del Piano di Zona Borghesiana Pantano di cui al suddetto punto a), unitamente alla volumetria non residenziale di

mc. 1.896,65, già assegnata in diritto di superficie sul comparto R1/p del Piano di Zona Torvecchia 1 di cui al suddetto punto b).

All'accertamento delle relative entrate si procederà, con successive determinazioni dirigenziali, come segue:

per il Piano di Zona Borghesiana Pantano:

- quanto ad Euro 255.162,00, quale costo per indennità provvisoria d'esproprio, alla risorsa 4.05.7000 del Centro di Costo 1ER del relativo P.E.G. all'atto della consegna dell'area.

Ai sensi della deliberazione consiliare n. 96/2004, qualora all'atto della consegna delle aree non risultasse noto il costo definitivo del piano, l'operatore dovrà produrre, oltre alla ricevuta di versamento dell'importo dovuto per il costo del terreno, determinato sulla base della predetta indennità provvisoria, anche la polizza fidejussoria, bancaria o di primaria compagnia assicurativa, di importo pari all'eventuale maggior costo dell'esproprio per accettazione dell'indennità da parte di tutti i proprietari;

- quanto ad Euro 449.400,00, quale contributo per Opere di Urbanizzazione, la quota parte di Euro 6.870,00, quale differenza da versare all'Amministrazione Capitolina ex L.R. n. 27/1990, alla risorsa 4.05.5800 del Centro di Ricavo 1ER del relativo P.E.G., mentre la restante quota di Euro 442.530,00, quale contributo netto Opere Urbanizzazione, alla risorsa 4.05.6000 del Centro di Costo 1ER del relativo P.E.G., prima del rilascio del N.O. al permesso di costruire;

per il Piano di Zona Torvecchia 1:

- quanto ad Euro 18.209,84, quale costo per indennità provvisoria d'esproprio, alla risorsa 4.05.7000 del Centro di Costo 1ER del relativo P.E.G. all'atto della consegna dell'area.

Ai sensi della deliberazione consiliare n. 96/2004, qualora all'atto della consegna delle aree non risultasse noto il costo definitivo del piano, l'operatore dovrà produrre, oltre alla ricevuta di versamento dell'importo dovuto per il costo del terreno, determinato sulla base della predetta indennità provvisoria, anche la polizza fidejussoria, bancaria o di primaria compagnia assicurativa, di importo pari all'eventuale maggior costo dell'esproprio per accettazione dell'indennità da parte di tutti i proprietari;

- quanto ad Euro 832.308,26, quale contributo per Opere Urbanizzazione, prima del rilascio del N.O. per il permesso di costruire, alla risorsa 4.05.6000 del Centro di Costo 1ER del relativo P.E.G.

I suddetti importi sono da intendersi soggetti agli eventuali conguagli ed aggiornamenti, in base a quanto stabilito dalle convenzioni da stipularsi secondo lo schema per la cessione del diritto di proprietà, che indica anche le relative modalità di versamento, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 31/2007.

Le aree costituenti i comparti, come sopra assegnati in diritto proprietà e contornati in rosso nelle esibite planimetrie di piano, verranno meglio identificate sui frazionamenti catastali che, firmati dal competente Ufficio Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, saranno allegati alle stipulande convenzioni;

- d) di autorizzare, in ordine ai programmi di cui alla deliberazione di Giunta Capitolina n. 178/2013, la stipula delle convenzioni tra l'Amministrazione Capitolina e le

Società “Cesap S.a.s. di Innocenzo Ponzo e C.” e Co.be.fra. S.r.l., qualora non abbiano nel frattempo già perfezionato i reciproci rapporti giuridici interni, attraverso la quale la Co.be.fra. S.r.l. conseguirà la titolarità delle cubature residenziali e non residenziali di cui al punto a). Le suddette convenzioni per quel che attiene agli obblighi del soggetto attuatore del programma edificatorio di cui al presente provvedimento, saranno conformate agli schemi relativi alla cessione del diritto di proprietà, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 31/2007;

- e) di autorizzare, in ordine al programma di cui alla deliberazione di Giunta Capitolina n. 29/2015, la stipula della convenzione tra l'Amministrazione Capitolina e la Società e Co.be.fra. S.r.l., secondo lo schema per la cessione del diritto di proprietà, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 31/2007.

Infine il Commissario Straordinario, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.

(O M I S S I S)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
Tronca

IL SEGRETARIO GENERALE
Petrocelli

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 17 giugno 2016 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino all' 1 luglio 2016.

Lì, 16 giugno 2016

p. IL SEGRETARIO GENERALE

Il Direttore

F.to: M. D'Amanzo

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, per decorrenza dei termini di legge, il 27 giugno 2016.

Lì, 27 giugno 2016

p. IL SEGRETARIO GENERALE

Il Direttore

F.to: M. D'Amanzo