

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA
GIUNTA CAPITOLINA**

(SEDUTA DEL 17 MAGGIO 2019)

L'anno duemiladiciannove, il giorno di venerdì diciassette del mese di maggio, alle ore 15,40, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1 RAGGI VIRGINIA.....	<i>Sindaca</i>	8 GATTA MARGHERITA.....	<i>Assessora</i>
2 BERGAMO LUCA.....	<i>Vice Sindaco</i>	9 LEMMETTI GIANNI.....	<i>Assessore</i>
3 BALDASSARRE LAURA.....	<i>Assessora</i>	10 MARZANO FLAVIA	<i>Assessora</i>
4 CAFAROTTI CARLO.....	<i>Assessore</i>	11 MELEO LINDA.....	<i>Assessora</i>
5 CASTIGLIONE ROSALIA ALBA.....	<i>Assessora</i>	12 MONTUORI LUCA.....	<i>Assessore</i>
6 DE SANTIS ANTONIO.....	<i>Assessore</i>		
7 FRONGIA DANIELE.....	<i>Assessore</i>		

Sono presenti la Sindaca, il Vice Sindaco e gli Assessori Baldassarre, Castiglione, De Santis, Gatta, Lemmetti, Marzano, Meleo e Montuori.

Partecipa il sottoscritto Vice Segretario Generale Dott.ssa Mariarosa Turchi.

(*OMISSIS*)

Deliberazione n. 90

Assegnazione del diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865/1971, a favore della FINEDIL 1001 S.r.l., quale soggetto cessionario dei diritti edificatori da parte dei cedenti Consorzio Cooperative Edilizie Laziali COCEL, Soc. Coop. Pem1, Soc. Coop. Torre Miceli e Soc. Coop. Delle Statue, per la realizzazione, sul comparto K2/p del P.d.Z. Settecamini Casalbianco, di una cubatura non residenziale pari a mc. 10.136. Autorizzazione alla stipula della convenzione.

Premesso che:

la Commissione ex art.11 legge 18.04.1962, n.167, come da verbale delle sedute del 29.04.1968, 21.05.1970 e 22.04.1971, ha assegnato al Consorzio Cooperative Edilizie Laziali CO.C.E.L. Soc. Coop. a r.l., già Consorzio Provinciale ACLI, volumetrie da realizzare nel Piano di Zona Casal de' Pazzi/Nomentano, per un totale complessivo di mc. res. 380.465 e mc. non res. 32.080;

a causa dell'errato dimensionamento, in fase di progetto urbanistico, delle sagome dei fabbricati, insufficienti a contenere tutta la volumetria come sopra assegnata, le cubature concessionate nel Piano di Zona Casal de' Pazzi/Nomentano in favore Consorzio Cooperative Edilizie Laziali CO.C.E.L. Soc. Coop. a r.l. sono risultate pari a mc. res. 353.268 e mc. non res. 18.552, comportando un residuo da collocare pari a mc. res. 27.197 e mc. non res. 13.528, come da scheda allegata quale parte integrante alla Deliberazione di Giunta Comunale n.503 del 13.09.2006;

per quanto concerne detto residuo di volumetrie non residenziali pari a mc. 13.528, si è proceduto, sulla base delle indicazioni fornite dal Consorzio Cooperative Edilizie Laziali CO.C.E.L. Soc. Coop. a r.l., con nota prot. n.32155 del 03.05.2006, all'assegnazione di parte delle stesse, pari a mc. non res. 12.592, a Società aderenti al medesimo CO.C.E.L., in particolare:

- mc. non res. 6.000 assegnati in diritto di superficie, con deliberazioni G.C. n.352/2011 e G.C. n.41/2013, alla Soc.Cobefra, sul comparto R1 del Piano di Zona Torvecchia 1, successivamente convenzionati ex art.35 legge n.865/1971, con atto a rogito notaio Ungari Trasatti dell'11.06.2013;
- mc. non res. 2.592 assegnati in diritto di superficie, con Deliberazione G.C. n.365/2014, alla Soc. Valle del Faggio, sul comparto O del Piano di B44 Zona Torresina 2, successivamente convenzionati ex art.35 legge n.865/1971, con atto a rogito notaio Ungari Trasatti del 24.12.2015;
- mc. non res. 4.000 assegnati in diritto di superficie, con deliberazione G.C. n.186/2011, alle Società Cooperative Edilizie Pem1 e Torre Miceli, sul comparto A/p del Piano di Zona Pian Saccoccia (mc. 2.000 pro-capite);

con Deliberazione G.C. n.342 del 12.12.2012, è stata confermata la citata assegnazione di mc. non res. 4.000 alle Società Cooperative Edilizie Pem1 e Torre Miceli, sul comparto A/p del Piano di Zona Pian Saccoccia, considerato che le stesse cooperative non avevano potuto avviare i lavori entro un anno dalla medesima assegnazione, come disposto dall'art.6 della legge n.513/1977, avendo nel frattempo risposto all'Avviso pubblicato da Roma Capitale in data 9 marzo 2011 per il cambio della destinazione d'uso della volumetria in questione e quindi dovendo attendere la conclusione del procedimento afferente detto avviso per poter procedere alla progettazione dell'opera;

non avendo l'Amministrazione esperito alcun adempimento in relazione all'Avviso di cui sopra, le Società Cooperative Edilizie Pem1 e Torre Miceli, rispettivamente con note prott. nn. QI75520 e QI75524 del 28.04.2016, hanno richiesto la delocalizzazione dell'intervento di competenza in altro Piano di Zona;

con nota pervenuta al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica in data 11.12.2017, prot. QI208356, a firma congiunta CO.C.E.L., PEM 1, Torre Miceli e, in qualità di promittente cessionaria, Finedil 1001 S.r.l., è stato trasmesso il contratto preliminare, sottoscritto in data 26.04.2017 e registrato all'Agenzia delle Entrate in data 16.05.2017 al n.2013, avente ad oggetto la cessione in capo alla Finedil 1001 S.r.l. dei diritti edificatori rimasti in capo al CO.C.E.L. pari a mc. non res. 936 (13.528 – 12.592) e delle volumetrie come sopra assegnate alle Società PEM 1 e Torre Miceli pari a mc. non res. 4.000, per complessivi mc. non res. 4.936;

la Finedil 1001 S.r.l., con nota prot. n. QI 63081 dell'8.04.2019, ha richiesto di realizzare detta volumetria di mc. non res. 4.936 sul Comparto K2 del Piano di Zona Settecamini Casalbianco;

la U.O. Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, con Relazione Tecnica prot. n. QI81057 del 09.05.2019, ha rappresentato che, così come evidenziato dalla Società Cooperativa Torre Miceli, con PEC prot n. QI 70195 del 17.04.2019, ad oggi, non è stato ancora consegnato all'ACEA l'impianto di depurazione a servizio del Piano di Zona Pian Saccoccia e che sullo stesso Piano di Zona non hanno ancora esito gli scarichi delle acque bianche (non potendo le stesse essere recepite dal depuratore per incapienza dello stesso) e quindi non sussistono le condizioni per ottenere le autorizzazioni occorrenti per l'esercizio di un'attività commerciale dimensionata su 4.000 mc;

Premesso inoltre che:

il Consiglio Comunale, in data 24 febbraio 1995, in sede di approvazione della Variante di Salvaguardia, ha approvato l'ordine del giorno n.19, con il quale impegnava il Sindaco e la Giunta Comunale a concedere in compensazione ai proprietari delle aree denominate "Monte Oliviero" e "Monti della Caccia", a fronte della cessione delle stesse al Comune di

Roma, corrispondenti diritti edificatori da localizzare anche all'interno dei piani *ex lege* 167/1962;

tale ordine del giorno è stato recepito con le successive deliberazioni di Consiglio Comunale nn.92/97, 110/97 e 19/99;

in particolare, in merito all'individuazione delle aree ove localizzare i programmi di edilizia residenziale pubblica, nella relazione tecnica allegata alla suddetta deliberazione n.110/1997, è prevista, nella parte relativa ai programmi a credito ordinario, la realizzazione di 2.520 stanze destinate anche alla realizzazione delle volumetrie, di cui al suddetto Ordine del Giorno n.19, spettanti ai proprietari delle aree ricadenti nel comprensorio Monti della Caccia, appartenenti, in parti uguali e pro-indiviso, alle Società Cooperative Bel Poggio e Delle Statue;

conseguentemente, sono stati riconosciuti diritti edificatori residenziali e non residenziali alle predette Società Cooperative, in compensazione delle aree denominate "Monti della Caccia" ed, in particolare, limitatamente alla volumetria non residenziale, rispetto al credito edificatorio complessivo, quantificato nella Deliberazione G.C. n.298/2002 in mc. non res.20.000, sono stati assegnati alla Cooperativa Delle Statue:

- mc. non res. 4.800 nel Piano di Zona Acilia con la medesima Deliberazione G.C. n.298/2002;
- mc. non res. 10.000 nel Piano di Zona Quartaccio con deliberazione G.C. n.799/2003;

in data 18.06.2006, con atto a rogito notaio Ungari Trasatti Rep. 37985 Rac. 19634, sono state cedute al Comune di Roma le aree di proprietà delle sopra indicate Società Cooperative Bel Poggio e Delle Statue ricadenti nel comprensorio "Monti della Caccia", per complessivi mq 53.703;

a fronte delle predette assegnazioni, quindi, rispetto al credito vantato dalla Soc. Coop. Delle Statue, limitatamente alle volumetrie non residenziali, residuano ancora da assegnare mc. non res. 5.200 (20.000 - 4.800 - 10.000) ;

con nota pervenuta al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica in data 23.11.2017, prot. QI 198147, a firma congiunta della Soc. Coop. Delle Statue e della promittente cessionaria Finedil 1001 S.r.l., è stato trasmesso il contratto preliminare, sottoscritto in data 03.07.2017 e registrato all'Agenzia delle Entrate in data 18.07.2017 al n.2936, successivamente integrato con atto del 18.03.2019, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 28.03.2019 al n.2584, trasmesso l'1.04.2019, con nota QI 57427, avente ad oggetto la cessione, in capo alla Finedil 1001 S.r.l., dei suddetti diritti edificatori residuali pari a mc. non res. 5.200;

Considerato che:

la Finedil 1001 S.r.l., con la citata nota prot. n. QI 63081 dell'8.04.2019, ha chiesto di realizzare anche detta volumetria di mc. non res. 5.200 sul comparto K2 del Piano di Zona Settecamini Casal Bianco;

con deliberazioni di Giunta Comunale n.126 del 04.04.2007 e n.560 del 12.12.2007, l'intero comparto K2, avente "*in toto*" natura non residenziale, con capienza volumetrica pari a complessivi m.c. 16.286, era stato assegnato in diritto di superficie per mc.10.500 alla Società S.I.C.E.A., quale cessionaria dei relativi diritti edificatori da parte della cedente CESP A e per mc. 5.786 alla Società Cesal;

nonostante il lungo lasso di tempo trascorso, detti interventi, come sopra assegnati, non sono mai stati oggetto di convenzione per l'effettiva concessione dei relativi diritti reali ex art.35 della legge n.865/1971;

trattandosi di interventi a credito ordinario, gli stessi sarebbero dovuti pervenire all'inizio lavori entro un anno dall'assegnazione stessa, ai sensi dell'art. 6 della L. 513/1977;

non essendo stato rispettato il termine di legge, le società sopra menzionate sono da considerarsi, *ope legis*, decadute dall'assegnazione e, conseguentemente, le aree insistenti sul citato comparto K2, peraltro già espropriate e quindi definitivamente acquisite al patrimonio capitolino, sono da considerarsi libere e possono essere oggetto di nuova assegnazione;

è interesse dell'Amministrazione Capitolina procedere al completamento dei Piani di Zona Settecamini Casal Bianco, reperendo, in tal modo, le risorse finanziarie da destinare all'urgente ed indifferibile completamento delle opere di urbanizzazione;

Rilevato che:

relativamente al Piano di Zona Settecamini Casalbianco, risultano interamente soddisfatti i diritti edificatori dei proprietari espropriati e non sussistono, agli atti della U.O. Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, altre istanze dirette all'assegnazione di volumetrie non residenziali;

la Finedil 1001 S.r.l. è in possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dall'art.35 legge n.865/1971 e s.m.i. per la fruizione e realizzazione diretta e concreta dei diritti edificatori in questione;

con Determinazione Dirigenziale n.982/2008 è stato individuato il corrispettivo definitivo per il Piano di Zona Settecamini Casalbianco, pari ad €/mc.res.22,11, per le aree concesse in diritto di superficie, da moltiplicarsi per 1,3 nel caso di volumetrie non residenziali, ai sensi della deliberazione C.C. n. 94/2003;

con Deliberazione di Assemblea Capitolina n.1 del 24.01.2017 sono stati aggiornati i contributi per gli oneri di urbanizzazione di cui all'art.16 del D.P.R. n.380/2001, in €/mc. residenziale 68,13 ed €/mc. non residenziale 87,21;

conseguentemente, il corrispettivo totale da corrispondere da parte della FINEDIL 1001 S.r.L., per l'intervento in questione, risulta essere il seguente:

OPERATORE	PIANO DI ZONA	COMP.	MC. NON RES.	ESPROPRIO	OO.UU.	TOTALE
Finedil s.r.l.	Settecamini Casalbianco	K2/p	10.136	€ 291.339,05	€ 883.960,56	€ 1.175.299,61

Visto che:

in data 18.01.2019, il Direttore 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. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto"

Il Direttore

F.to C. Esposito

in data 18.01.2019, il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi e per gli effetti dell'art.30, 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 C. Esposito

in data 31.01.2019 il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.lgs. 18.08.2000 n.67, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della deliberazione in oggetto"

Il Ragioniere Generale

F.to M. Corselli

sulla proposta è stata svolta, da parte del Segretariato 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. 18.08.2000, n. 267.

La Giunta Capitolina

Delibera

1. di confermare l'assegnazione del diritto di superficie ex art.35 legge n.865/1971, disposta con deliberazione G.C. n.186/2011, in favore delle Soc. Coop. Ed. Pem1 e Torre Miceli, per la realizzazione di mc. non res. 4.000 (mc. 2.000 pro-capite) sul comparto "A/p" del Piano di Zona Pian Saccoccia,
2. di prendere atto dell'intervenuta caducazione delle assegnazioni del diritto di superficie per la realizzazione di mc. non res. 10.500 alla Società S.I.C.E.A., quale cessionaria dei relativi diritti edificatori da parte della cedente CESP A e di mc. non res. 5.786 alla Società Cesal sul comparto K2 del Piano di Zona Settecamini Casalbianco, disposte rispettivamente con Deliberazioni di Giunta Comunale n.126 del 04.04.2007 e n.560 del 12.12.2007;
3. di trasferire dal comparto A/p del Piano di Zona Pian Saccoccia al comparto "K2/p" del Piano di Zona Settecamini Casalbianco la volumetria pari a mc. non res. 4.000 di cui al punto 1 del presente dispositivo;
4. di assegnare il diritto di superficie alla Finedil 1001 S.r.l., quale soggetto promittente acquirente dei diritti edificatori del Consorzio Cooperative Edilizie Laziali COCEL Soc. Coop. a r.l., della Soc. Coop. Pem1, della Soc. Coop. Torre Miceli e della Soc. Coop. Delle Statue, per la realizzazione di mc. non res. 10.136 sul comparto "K2/p" del Piano di Zona Settecamini Casalbianco, di cui:
 - mc.4.000 oggetto del trasferimento disposto al punto 2 del presente dispositivo;
 - mc.936 quali residuo dei mc. non res. 13.528 spettanti al Consorzio Cooperative Edilizie Laziali COCEL Soc. Coop. a r.l., come da deliberazione G.C. n.503/2006;
 - mc.5.200 quali residuo dei mc. non res. 20.000 riconosciuti alla Soc. Coop. Delle Statue con deliberazione G.C. n.298/2002;
5. di dare atto che la suddetta assegnazione è subordinata al perfezionamento dei rapporti giuridici interni tra i cedenti Consorzio COCEL, Soc. Coop. Pem1 e Soc. Coop. Torre Miceli e la cessionaria Finedil 1001 S.r.l., secondo patti, condizioni e termini di cui al contratto preliminare formalizzato in data 26.04.2017, esibito in atti ed al perfezionamento dei rapporti giuridici interni tra la cedente Soc. Coop. Delle Statue e la cessionaria Finedil 1001 S.r.l., secondo patti, condizioni e termini di cui al contratto preliminare formalizzato in data 03.07.2017, successivamente integrato con atto del 18.03.2019, parimenti esibiti in atti;

6. di fissare il costo della presente assegnazione in complessivi € 1.175.299,61, stabilendo che, all'accertamento delle relative entrate, si procederà con successive determinazioni dirigenziali come segue:
 - quanto ad € 291.339,05 quale costo di indennità provvisoria di esproprio alla risorsa E4.05.01.01.001.7B17 del centro di costo 1ER del relativo P.E.G., all'atto della consegna dell'area;
 - quanto ad € 883.960,56 quale contributo per OO.UU. alla risorsa E3.05.02.03.004.3IRD del centro di costo 1ER del relativo P.E.G., prima del rilascio del N.O. al permesso di costruire;
7. di dare atto che il suddetto corrispettivo di concessione è da intendersi soggetto agli eventuali conguagli e aggiornamenti secondo quanto stabilito dall'art.3 della convenzione da stipularsi, secondo lo schema di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n.173/2005 e ss.mm. ii, per la concessione del diritto di superficie, che indica anche le modalità di versamento;
8. di autorizzare la stipula di un unico atto notarile tra l'Amministrazione Capitolina, il Consorzio COCEL, la Soc. Coop. Pem 1, la Soc. Coope Torre Miceli, la Soc Coop. Delle Statue e la Finedil 1001 S.r.l., attraverso il quale quest'ultima Società consegnerà la titolarità delle cubature non residenziali di cui al terzo e quarto punto del presente dispositivo, per complessivi mc non res. 10.136; la convenzione suddetta, per quel che attiene agli obblighi del soggetto attuatore del programma edificatorio di cui al presente provvedimento, sarà conformata allo schema approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 173/2005 e ss.mm.ii;
9. di stabilire che le aree, costituenti il comparto come sopra assegnato in diritto di superficie e contornato in rosso nelle esibite planimetrie di piano, verrà meglio identificato sui frazionamenti castali che, firmati dalla competente U.O. Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, verranno allegati alla stipulanda convenzione.

L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, la suesesa proposta di deliberazione che risulta approvata all'unanimità.

Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara all'unanimità immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE

V. Raggi

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

M. Turchi

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 25 maggio 2019 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino all' 8 giugno 2019.

Lì, 23 maggio 2019

SECRETARIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina

IL DIRETTORE
F.to: S. Baldino