



# ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 4988/11

Deliberazione n. 4

## **ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA**

Anno 2012

VERBALE N. 2

Seduta Pubblica del 16 gennaio 2012

Presidenza: POMARICI

L'anno duemiladodici, il giorno di lunedì sedici del mese di gennaio, alle ore 16,05, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 16 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale, dott. Luigi MAGGIO.

Assume la presidenza dell'Assemblea Capitolina il Presidente Marco POMARICI, il quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 16,55 – il Presidente dispone che si proceda al terzo appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 30 Consiglieri:

Aiuti Fernando, Angelini Roberto, Berruti Maurizio, Cantiani Roberto, Cassone Ugo, Cianciulli Valerio, Ciardi Giuseppe, De Micheli Francesco, De Priamo Andrea, Di Cosimo Marco, Gazzellone Antonio, Gramazio Luca, Guidi Federico, Masino Giorgio Stefano, Mennuni Lavinia, Mollicone Federico, Naccari Domenico, Orsi Francesco, Piccolo Samuele, Pomarici Marco, Quarzo Giovanni, Rocca Federico, Santori Fabrizio, Todini Ludovico Maria, Tomaselli Edmondo, Torre Antonino, Tredicine Giordano, Vannini Scatoli Alessandro, Vigna Salvatore e Voltaggio Paolo.

Assenti l'on. Sindaco Giovanni Alemanno e i seguenti Consiglieri:

Alzetta Andrea, Azuni Maria Gemma, Belfronte Rocco, Bianconi Patrizio, Casciani Gilberto, Cirinnà Monica, Cochi Alessandro, Coratti Mirko, De Luca Athos, De Luca Pasquale, Ferrari Alfredo, Fioretti Pierluigi, La Fortuna Giuseppe, Marroni Umberto, Masini Paolo, Nanni Dario, Onorato Alessandro, Ozzimo Daniele, Panecaldo Fabrizio, Pelonzi Antongiulio, Policastro Maurizio, Quadrana Gianluca, Rossin Dario, Rutelli Francesco, Siclari Marco, Smedile Francesco, Stampete Antonio, Storace Francesco, Valeriani Massimiliano e Zambelli Gianfranco.

Il PRESIDENTE constata che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento, i Consiglieri Aggiunti Godoy Sanchez Madisson Bladimir e Kuzyk Tetyana.

Partecipa altresì alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, l'Assessore Corsini Marco.

(O M I S S I S)

53<sup>a</sup> Proposta (Dec. G.C. del 4 maggio 2011 n. 43)

**Autorizzazione all'alienazione del diritto di cubatura in capo a Roma Capitale di cui all'art. 7, comma 3 della Convenzione relativa all'ATO I 10 Riserva Verde.**

Premesso che in data 2 aprile 2008 è stata sottoscritta una Convenzione Urbanistica, rep. 51.256, racc. 17.033, a rogito notaio Giovanni Giuliani finalizzata alla trasformazione urbanistica – in variante del Piano Regolatore – dell'Ambito di Trasformazione Integrato I 10 Riserva Verde B, comprendente la compensazione edificatoria di parte del Comprensorio E1 Monti della Caccia, attraverso la rilocalizzazione della relativa volumetria nel medesimo Comprensorio;

Che detta Convenzione è stata sottoscritta dal Comune di Roma e le Società SPQR 2000T S.r.l. e Zio Sam S.r.l. ambedue con sede in Roma in Via del Serafico n. 149;

Che la predetta Convenzione, nell'ambito delle compensazioni effettuate tra le aree ubicate all'interno dell'ATO I 10, attribuisce all'Amministrazione un diritto edificatorio e, all'art. 7 punto 3, testualmente recita: “comparto Z6 destinato all'edificazione privata in parte residenziale ed in parte non residenziale della superficie di circa 1.464 mq., all'interno del quale saranno realizzati 1.360,09 mq. di S.U.L. residenziale e 211,32 mq. di S.U.L. non residenziale. Si specifica che su detto comparto insiste un diritto di cubatura in favore del Comune di Roma per mc. 1.733,30 che verrà utilizzato dal medesimo secondo le modalità che a riguardo verranno stabilite dal Consiglio Comunale con apposito provvedimento. Pertanto all'interno di detto comparto sarà lasciata a disposizione del Comune di Roma, quale diritto edificatorio, una quota di S.U.L. pari a 487,66 mq. residenziali e 54,18 mq. non residenziali”;

Che la medesima Convenzione prevede inoltre che il suddetto diritto edificatorio sia utilizzato dall'Amministrazione “secondo le modalità a riguardo stabilite dal Consiglio Comunale”;

Che, come indicato dalla norma convenzionale precitata, complessivamente la superficie utile lorda da realizzare all'interno del comparto predetto, derivante dalla compensazione del Comprensorio E1 Monti della Caccia, è pari a 1.360,09 mq. di S.U.L. residenziale e 211,32 mq. di S.U.L. non residenziale;

Che l'Amministrazione, durante la redazione del progetto urbanistico allegato alla Convenzione, ha rilevato oggettive notevoli difficoltà in merito all'attuazione delle opere a propria disposizione per l'impossibilità di ubicare il proprio diritto edificatorio (pari a 487,66 mq. residenziali e 54,18 mq. non residenziali) su area di proprietà comunale ovvero in edificio autonomo, a causa sia della bassa densità imposta dalle prescrizioni dell'ATO I 10 che della esiguità della cubatura;

Che pertanto, come si desume dall'art. 8 della precitata Convenzione, il Comune può esercitare il proprio diritto, configurato in mc. 1.560,50 residenziali e mc. 173,39 non residenziali, solo all'interno della sagoma di massimo ingombro del comparto Z6;

Che il predetto jus aedificandi attribuito al Comune non è, in ogni caso, fruibile autonomamente, in quanto risulta essere, nella misura di circa 1/3, quota parte di un costruendo edificio privato, che verrà realizzato dalla Società SPQR 2000T S.r.l., così come risulta dagli elaborati allegati alla Convenzione e dal prospetto del progetto dell'edificio esibito in atti;

Che, al fine di trovare una soluzione idonea a dare attuazione al diritto sussistente in favore dell'Amministrazione, date le sovra descritte oggettive difficoltà, si sono succedute – presso la preesistente U.O. 5 del Dipartimento VI, ora U.O. Città Consolidata del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – diverse riunioni, alle quali hanno partecipato rappresentanti dei Dipartimenti competenti (Dipartimento III e IX);

Che i precitati Uffici, riuniti per considerare quale fosse il miglior utilizzo da parte del Comune del proprio jus aedificandi, in considerazione del fatto che mantenere una propria cubatura di circa 1/3 dell'intera, peraltro appartenente a società privata, avrebbe comportato notevoli difficoltà nella partecipazione economica e gestionale diretta all'edificazione dell'immobile, a conclusione della propria disamina, hanno ipotizzato due soluzioni alternative:

- permutare lo jus aedificandi con abitazioni di pari valore da destinare all'edilizia economica e popolare e all'emergenza abitativa;
- alienare il predetto diritto di cubatura;

Che la prima ipotesi appare difficilmente perseguibile, in primis a causa della scarsa cubatura dalla quale deriverebbe, a titolo di permuta commisurata al valore di mercato di nuovi appartamenti, un immobile di dimensioni estremamente ridotte, in secondo luogo in quanto la proprietà da destinare ad emergenza abitativa in una palazzina residenziale di nuova costruzione implicherebbe alti oneri condominiali;

Che la citata Convenzione prevede altresì che, decorsi diciotto mesi dalla sottoscrizione della stessa, in mancanza di definizione, da parte del Comune, delle modalità relative alla fruizione dei propri diritti, la Società SPQR 2000T S.r.l. avrebbe potuto, previa formale informativa, dare inizio ai lavori di realizzazione dell'edificio, limitatamente alle opere in cemento armato;

Che la suddetta Società non ha, ad oggi, proceduto ad edificazione alcuna, pur essendo decorso il termine convenzionalmente previsto, in attesa degli indirizzi da parte del Comune in merito all'utilizzo della propria cubatura;

Che di conseguenza appare opportuno e conveniente per l'Amministrazione procedere all'alienazione del proprio diritto di cubatura, a mezzo di procedura ad evidenza pubblica, al fine di ottenere la migliore offerta presente sul mercato;

Che pertanto si è ritenuto utile valutare il diritto attribuito al Comune di Roma, al fine di determinare il valore economico della cubatura, affidando l'incarico ad un tecnico in servizio presso l'Amministrazione, esperto in stime di beni immobili;

Che, conseguentemente, con determinazione dirigenziale n. 378 dell'8 giugno 2010 della U.O. Città Consolidata, l'incarico per la determinazione del valore immobiliare della cubatura pari a mc. 1.733,30, di cui all'art. 7 della Convenzione Urbanistica relativa all'ATO I 10 Riserva Verde B, è stato affidato all'ing. Roberto Caporossi;

Che, in data 31 dicembre 2010, prot. n. 26841, è pervenuta al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica la valutazione e stima conseguente all'incarico sovra citato (esibita in atti) dalla quale si ricava, a seguito di media comparata, un valore di mercato pari a 224,49 Euro/mq. che, rapportato al diritto di cubatura pari a 1.733,30 mc., determina il valore di mercato attribuibile al diritto predetto in Euro 389.108,52;

Che è quindi opportuno procedere all'alienazione del predetto jus aedificandi a mezzo di procedura ad evidenza pubblica, configurando l'importo a base d'asta di Euro 389.108,52 al netto dell'I.V.A. e degli oneri concessori;

Che con successivo provvedimento della U.O. Città Consolidata verrà emanato il relativo bando necessario per l'esperimento della gara;

Che in data 21 marzo 2011 il Dirigente della U.O. Città Consolidata del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, quale responsabile del Servizio, 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 Dirigente

F.to: R. Botta";

Preso atto che, in data 21 marzo 2011, il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, ha attestato, ai sensi dell'art. 29 c. 1, lett. h) e i), 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 di natura economico-finanziaria o di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

Il Direttore

F.to: E. Stravato;

Che in data 24 marzo 2011 il Vice Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto.

Il Vice Ragioniere Generale

F.to: C.A. Pagliarulo";

Che sulla proposta in esame è stata svolta da parte del Segretario Generale la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, di cui all'art. 97 del Decreto Legislativo n. 267/2000;

## L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

### DELIBERA

- di autorizzare l'alienazione del diritto di cubatura, pari a mc. 1.733,30, previsto dall'art. 7 comma 3 dell'atto di Convenzione relativo all'ATO I 10 Riserva Verde in favore di Roma Capitale, tramite esperimento di asta pubblica;
- di determinare in Euro 389.108,52 l'importo da porre a base d'asta, al netto delle imposte e degli oneri concessori.

Tale importo sarà accertato alla corrispondente risorsa del Bilancio di competenza, previo inserimento dei relativi stanziamenti.

Con successivi provvedimenti della U.O. Città Consolidata del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica verrà esperita la procedura ad evidenza pubblica.

La Segreteria Generale comunica che la VIII Commissione, nella seduta dell'8 luglio 2011, ha espresso parere favorevole.

(O M I S S I S)

Il PRESIDENTE invita quindi l'Assemblea alla votazione, con procedimento elettronico, della surriportata proposta di deliberazione.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 32 voti favorevoli, 2 contrari e l'astensione del Consigliere Vigna.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Aiuti, Angelini, Berruti, Bianconi, Cantiani, Casciani, Cassone, Cianciulli, Ciardi, Cochi, De Priamo, Di Cosimo, Fioretti, Gazzellone, Gramazio, Guidi, La Fortuna, Masino, Mennuni, Mollicone, Naccari, Nanni, Panecaldo, Piccolo, Pomarici, Quarzo, Rocca, Santori, Todini, Tomaselli, Tredicine, Valeriani, Vannini Scatoli, Vigna e Zambelli.

La presente deliberazione assume il n. 4.

(O M I S S I S)

**IL PRESIDENTE**  
**M. POMARICI**

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**  
**L. MAGGIO**

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal .....  
al ..... e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dall'Assemblea Capitolina nella seduta  
del **16 gennaio 2012**.

*Dal Campidoglio, li .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....