



Protocollo RC n. 8042/17

Deliberazione n. 13

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA

Anno 2017

VERBALE N. 18

Seduta Pubblica del 30 marzo 2017

Presidenza: DE VITO - DE PRIAMO

L'anno duemiladiciassette, il giorno di giovedì trenta del mese di marzo, alle ore 9,35, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 9,30 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.ssa Mariarosa TURCHI.

Assume la presidenza dell'Assemblea Capitolina il Presidente Marcello DE VITO il quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento, all'appello dei Consiglieri.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 10,20 – il PRESIDENTE dispone che si proceda al terzo appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 27 Consiglieri:

Agnello Alessandra, Angelucci Nello, Bernabei Annalisa, Calabrese Pietro, Catini Maria Agnese, De Priamo Andrea, De Vito Marcello, Di Palma Roberto, Diaco Daniele, Donati Simona, Ferrara Paolo, Ficcardi Simona, Figliomeni Francesco, Ghera Fabrizio, Grancio Cristina, Guadagno Eleonora, Guerrini Gemma, Iorio Donatella, Mariani Alisia, Montella Monica, Pacetti Giuliano, Politi Maurizio, Sturni Angelo, Terranova Marco, Tranchina Fabio, Vivarelli Valentina e Zotta Teresa Maria.

Assenti l'on. Sindaca Virginia Raggi e i seguenti Consiglieri:

Baglio Valeria, Bordoni Davide, Celli Svetlana, Coia Andrea, Corsetti Orlando, Cozzoli Poli Ignazio, Di Biase Michela, Diario Angelo, Fassina Stefano, Giachetti Roberto, Marchini Alfio, Meloni Giorgia, Mussolini Rachele, Onorato Alessandro, Paciocco Cristiana, Palumbo Marco, Pelonzi Antongiulio, Penna Carola e Piccolo Ilaria, Seccia Sara e Stefano Enrico.

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. 46 del Regolamento, gli Assessori Baldassarre Laura e Montuori Luca.

(O M I S S I S)

16ª Proposta (Dec. G.C. del 10 marzo 2017 n. 9)

Declaratoria di decadenza parziale e conseguente risoluzione parziale della convenzione stipulata con il Consorzio Edilizio di Cooperative Lega San Paolo Auto Società Cooperativa a responsabilità limitata, in breve “Lega San Paolo Auto” con atto a rogito del Notaio Ungari Trasatti di Roma rep. 22167 racc. 10736 del 2 giugno 1997, per la concessione del diritto di superficie, ex art. 35 legge n. 865/1971, sul comparto K3 parte, del P.d.Z. Tor Vergata.

Premesso che, il Comune di Roma, nell'ambito del II piano per l'edilizia residenziale pubblica, con convenzione a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 22167 racc. 10736 del 2 giugno 1997, ha assegnato in diritto di superficie al Consorzio Edilizio di Cooperative Lega San Paolo Auto Società cooperativa a responsabilità limitata, in breve “Lega San Paolo Auto”, tra l'altro, un'area della superficie complessiva di mq. 3.752, identificata al N.C.T. – Sezione C – foglio 1037 particella n. 503 allegato 1479 ricadente nel comparto K3 parte, per la realizzazione di mc. 22050 residenziali e mc. 5800 non residenziali;

Che l'intervento in oggetto è stato realizzato nel presupposto della fruizione di un contributo pubblico, erogato dall'allora Ministero dei Lavori Pubblici, Segretariato Generale del CER, nell'ambito della disciplina legislativa di cui alla legge di finanziamento n. 457/1978, art. 2, lett. f) e regolato da apposita convenzione sottoscritta in data 22 luglio 1997 rep. n. 2368 RM 73/1997;

Che, su detta superficie, è stato realizzato un fabbricato composto da n. 76 (settantasei) alloggi con relative pertinenze dei quali a tutt'oggi n. 68 (sessantotto) assegnati con rogiti intercorsi tra il 2000 e 2015;

Che i residui n. 8 alloggi, come di seguito identificati, realizzati sul Piano di Zona Tor Vergata, sono attualmente sottoposti ad esecuzione forzata:

Int. 1 scala A; censito al N.C.E.U. al foglio 1037 part. n. 616 sub. 19;
 Int. 3 scala A; censito al N.C.E.U. al foglio 1037 part. n. 616 sub. 21;
 Int. 4 scala A; censito al N.C.E.U. al foglio 1037 part. n. 616 sub. 22;
 Int. 8 scala A; censito al N.C.E.U. al foglio 1037 part. n. 616 sub. 26;
 Int. 4 scala C; censito al N.C.E.U. al foglio 1037 part. n. 616 sub. 42;
 Int. 9 scala C; censito al N.C.E.U. al foglio 1037 part. n. 616 sub. 47;
 Int. 1 scala F; censito al N.C.E.U. al foglio 1037 part. n. 616 sub. 82;
 Int. 5 scala G; censito al N.C.E.U. al foglio 1037 part. n. 616 sub. 97;

Che i prenotatari dei predetti alloggi, meglio identificati nella nota prot. n. QI 42431 del 9 marzo 2017, al presente provvedimento allegata, a seguito del rifiuto di saldare quanto dovuto per la definitiva assegnazione degli alloggi e delle relative pertinenze, sono stati estromessi dalla Cooperativa perdendo la qualifica di soci;

Che a seguito di contenzioso con la “Lega San Paolo Auto” – con sentenza del Tribunale Ordinario di Roma n. 5544/2008, confermata nei successivi gradi di giudizio, i suddetti prenotatari sono stati dichiarati occupanti sine titolo degli alloggi e con sentenza n. 1417/2016 condannati dal Tribunale Ordinario di Roma al pagamento di ingenti importi a titolo di indennità di occupazione;

Dato atto che con nota assunta al protocollo n. QI/206870 del 29 novembre 2016 perveniva all'U.O. Edilizia Sociale, l'esposto/diffida da parte del signor Roberto Siciliani, avente ad oggetto la dedotta violazione dei prezzi massimi di cessione in ordine ai suddetti residui n. 8 (otto) alloggi;

Che, con la medesima, le otto famiglie hanno segnalato all'Amministrazione Capitolina di non aver formalizzato gli atti di compravendita relativi alle porzioni immobiliari dalle stesse detenute; ciò ritenendo che il prezzo di compravendita eccedesse il prezzo massimo di cessione stabilito dal Comune;

Che con nota prot. n. QI/6902 del 16 gennaio 2017, l'U.O. Edilizia Sociale esaminata la questione, la sottoponeva al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, trattandosi di intervento "sperimentale di edilizia residenziale" per la relativa verifica il quale, con nota assunta dall'U.O. Edilizia Sociale al protocollo n. QI/11607 in data 23 gennaio 2017, asseriva che al medesimo "non compete alcun controllo in ordine alla congruità del prezzo di vendita dell'immobile, né può essere imputato un aumento dello stesso prezzo in relazione alle opere sperimentali realizzate sugli alloggi";

Preso atto che con nota prot. n. QI/10375 del 20 gennaio 2017 è stato avviato il procedimento, nei confronti della "Lega San Paolo Auto" per la dichiarazione di decadenza della convenzione stipulata a rogito notaio Ungari Trasatti rep. 22167 del 2 giugno 1997, in ordine alla concessione del diritto di superficie, ex art. 35 legge n. 865/1971, sul comparto K3/p del P.d.Z. Tor Vergata;

Considerato che nella dichiarazione resa dal Presidente della Lega San Paolo Auto, di cui al Verbale di Udienza di prima comparizione della Sezione Terza Civile del Tribunale Ordinario di Roma, tenutasi in data 16 dicembre 2002, testualmente si legge: "I valori espressi negli atti definitivi intervenuti con i soci, diversi dagli odierni attori in numero di sessantadue, divergono e sono inferiori ai prezzi effettivi di cessione in quanto la cooperativa ha voluto rispettare formalmente il prezzo massimo di cessione, di cui alla convenzione L'effettivo costo della cessione risulta regolarmente fatturato dalla cooperativa e corrisponde a quello relativo agli alloggi degli odierni attori";

Che nelle precisazioni della Soc. Coop. Lega San Paolo Auto, trasmesse con nota assunta al protocollo della U.O. Edilizia Sociale in data 7 dicembre 2016 n. QI/211759 vi è, in particolare, la dichiarazione resa dalla medesima Cooperativa, nella quale si attesta che "non esiste nessun falso in atto pubblico, l'inserimento in atto del PMC e delle fatture a totale copertura dei costi..... e in applicazione a quanto previsto ai commi 2 e 3 del D.L. n. 2704/1990 n. 90, convertito nella L.M. n. 165 del 26 giugno 1990 che recita: la base imponibile delle assegnazioni in favore dei propri soci di alloggi, costruiti dalle cooperative edilizie su aree ottenute in diritto di superficie è costituita dal 50% del costo degli alloggi medesimi per la parte che non eccede il prezzo stabilito dal C.E.R. (PMC), per la parte eccedente non opera la riduzione della base imponibile, cosa che la cooperativa Lega San Paolo Auto ha effettuato in sede di stipula per consentire ai soci di usufruire dei benefici di legge, riportando in atto il prezzo massimo di cessione, per la parte eccedente il detto prezzo a copertura dei costi sostenuti per la realizzazione sociale, ha consegnato ai soci le corrispondenti fatture con aliquote";

Che le fatture prodotte e acquisite, alla U.O. Edilizia Sociale, con mail inviata dall'Avvocatura Capitolina in data 20 febbraio 2017, prot. n. QI 41143 del 7 marzo 2017, a seguito della comunicazione del Presidente del VII Municipio, comprovano pienamente la dichiarazione come sopra resa e che sussiste pertanto una palese difformità tra il prezzo dichiarato nell'atto di compravendita e l'effettivo prezzo della cessione;

Rilevato che tali comportamenti integrano la fattispecie delineata all'art. 15 della citata convenzione, per la concessione del diritto di superficie, ex art. 35 legge n. 865/1971, sul comparto K3/p del P.d.Z. Tor Vergata, che, alla lettera n), testualmente recita "si avrà la decadenza della concessione e conseguente estinzione del diritto di

superficie, nei casi di gravi e ripetute violazioni dell'obbligo di rispettare i prezzi massimi di cessione ovvero di determinare o mantenere i canoni di locazione nella misura risultante dall'applicazione dei criteri di cui all'art. 14 della presente convenzione”;

Che, a tale conclusione, non osta la circostanza secondo cui, così come anche verificato dalla U.O. Edilizia Sociale, su tutti gli atti di assegnazione, già rogati dai notai, il prezzo di vendita sia risultato (solo formalmente) conforme rispetto alla tabella approvata dal Comune, sulla base dei criteri fissati dalla convenzione stipulata ex art. 35 della n. 865/1971;

Ritenuto che la perdita della qualità di soci della Società Cooperativa non assuma rilevanza ai fini del presente procedimento di decadenza, diretto a sanzionare il modus operandi della società stessa, la quale, al fine di rispettare solo “formalmente” il prezzo massimo di cessione, ha imputato ai soci il pagamento di ulteriori somme a vario titolo, per le quali emetteva fatture separate con generiche causali (“servizi Piano Zona Tor Vergata K3”);

Che, pertanto, come infra, tale condotta pienamente autodenunciata e documentata, integra senz'altro, la citata fattispecie di cui all'art. 15 lettera n) della convenzione in oggetto, vale a dire l'ipotesi di “gravi e ripetute violazioni dell'obbligo di rispettare i prezzi massimi di cessione”, cui consegue “la decadenza della concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie”;

Valutati tutti gli interessi coinvolti dal presente procedimento ed, in particolare, la necessità di tutelare gli attuali proprietari superficiali degli alloggi per cui si è già perfezionato il relativo atto di trasferimento;

Le conseguenze giuridiche sulle procedure esecutive attualmente in corso nei confronti dei prenotatari degli otto alloggi, non ancora assegnati, i quali risultano essere stati soci della Soc. Cooperativa e di aver versato una quota significativa del prezzo degli alloggi medesimi;

Che i prenotatari degli alloggi di cui sopra sono stati illegittimamente esclusi dalla Società Cooperativa che aveva chiesto loro importi superiori ai prezzi massimi di cessione e quindi non dovuti;

Che pertanto il rifiuto di corrispondere tali importi superiori al prezzo massimo di cessione, così come determinato secondo i criteri convenzionali, risulta rispettoso delle disposizioni vigenti in materia;

Considerato inoltre che a salvaguardia delle posizioni giuridiche già consolidate in capo agli attuali proprietari superficiali, risponde ad interesse pubblico procedere alla dichiarazione di decadenza parziale e conseguente risoluzione parziale per le otto unità immobiliari per le quali non è stato stipulato l'atto di vendita;

Preso atto che con nota del 7 marzo 2017 prot. n. 41210 è stata dichiarata chiusa la fase istruttoria del procedimento già avviato con nota prot. n. QI/10375 del 20 gennaio 2017, nei confronti della Soc. Coop. Lega San Paolo Auto, per la dichiarazione di decadenza della convenzione stipulata a rogito notaio Ungari Trasatti rep. n. 22167 del 2 giugno 1997, per la concessione del diritto di superficie, ex art. 35 legge n. 865/1971, sul comparto K3/p del P.Z. Tor Vergata;

Ritenuto opportuno, a tutela e garanzia del prevalente interesse pubblico, consentire ai soggetti illegittimamente estromessi dalla compagine sociale di addivenire alla stipula della concessione del diritto di superficie sugli alloggi dagli stessi attualmente occupati, previa verifica della permanenza e del possesso dei requisiti soggettivi nonché del versamento delle somme dovute e accollo di eventuale mutuo erogato;

Vista la L. n. 865/1971 e s.m.i.;

Visto che, in data 10 marzo 2017, 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: A. Mussumeci”;

Visto che, in data 10 marzo 2017, 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 ambiti di discrezionalità tecnica con impatto onerale sulla funzione dipartimentale e sull’impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: A. Graziano;

Visto che in data 10 marzo 2017 il Ragioniere Generale 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 Ragioniere Generale

F.to: G. Previti”;

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;

L’ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

- 1) la declaratoria di decadenza parziale e conseguente risoluzione parziale, della convenzione stipulata con il Consorzio Edilizio di Cooperative Lega San Paolo Auto Società cooperativa a responsabilità limitata, a rogito del notaio Ungari Trasatti di Roma rep. n. 22167 racc. 10736 del 2 giugno 1997, per la concessione del diritto di superficie, ex art. 35 legge n. 865/1971, sul comparto K3/p del P.d.Z. Tor Vergata ai sensi dell’art. 15 della convenzione medesima, con salvezza delle posizioni giuridiche già consolidate, per effetto dei rogiti stipulati, in capo agli attuali proprietari superficiali dei 68 (sessantotto) alloggi già assegnati e delle relative pertinenze;
- 2) la riacquisizione al patrimonio capitolino delle seguenti porzioni immobiliari residenziali e delle relative pertinenze che vengono riassegnate, in diritto di superficie, ai soggetti originariamente prenotatari delle stesse, previa verifica della permanenza del possesso dei requisiti soggettivi nonché del versamento delle somme dovute e accollo di eventuale mutuo erogato:
 - Int. 1 scala A; censito al N.C.E.U. al foglio 1037 part. n. 616 sub. 19;
 - Int. 3 scala A; censito al N.C.E.U. al foglio 1037 part. n. 616 sub. 21;
 - Int. 4 scala A; censito al N.C.E.U. al foglio 1037 part. n. 616 sub. 22;
 - Int. 8 scala A; censito al N.C.E.U. al foglio 1037 part. n. 616 sub. 26;
 - Int. 4 scala C; censito al N.C.E.U. al foglio 1037 part. n. 616 sub. 42;
 - Int. 9 scala C; censito al N.C.E.U. al foglio 1037 part. n. 616 sub. 47;
 - Int. 1 scala F; censito al N.C.E.U. al foglio 1037 part. n. 616 sub. 82;
 - Int. 5 scala G; censito al N.C.E.U. al foglio 1037 part. n. 616 sub. 97;

- 3) di dare mandato agli Uffici della U.O. Edilizia Sociale e del Dipartimento Patrimonio, Sviluppo e Valorizzazione:
- di verificare l’attualità dei dati catastali delle porzioni immobiliari con le relative pertinenze oggetto di risoluzione;
 - di redigere apposita perizia di stima finalizzata alla quantificazione delle partite attive e passive derivanti dalla procedura di acquisizione al patrimonio capitolino delle porzioni immobiliari sopra elencate e delle relative pertinenze, recante, in particolare:
 - a) l’indicazione di somme eventualmente da riconoscere alla “Lega San Paolo Auto”;
 - b) gli eventuali conguagli da versare a Roma Capitale, da parte della “Lega San Paolo Auto” e dei prenotatari.

La Segreteria Generale comunica che la Commissione Capitolina Permanente VIII, nella seduta del 17 marzo 2017, 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 all’unanimità, con 32 voti favorevoli.

Hanno votato a favore i Consiglieri Agnello, Angelucci, Bernabei, Calabrese, Catini, Coia, De Priamo, De Vito, Di Palma, Diaco, Donati, Fassina, Ferrara, Ficcardi, Ghera, Grancio, Guadagno, Guerrini, Iorio, Mariani, Montella, Pacetti, Palumbo, Pelonzi, Penna, Piccolo, Politi, Sturni, Terranova, Tranchina, Vivarelli e Zotta.

La presente deliberazione assume il n. 13.

Infine l’Assemblea, in considerazione dell’urgenza del provvedimento, dichiara all’unanimità, con 32 voti favorevoli, immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi di legge.

Hanno votato a favore i Consiglieri Agnello, Angelucci, Bernabei, Calabrese, Catini, Coia, De Priamo, De Vito, Di Palma, Diaco, Donati, Fassina, Ferrara, Ficcardi, Figliomeni, Ghera, Grancio, Guadagno, Guerrini, Iorio, Mariani, Montella, Pacetti, Palumbo, Pelonzi, Penna, Piccolo, Sturni, Terranova, Tranchina, Vivarelli e Zotta.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
M. DE VITO – A. DE PRIAMO

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 4 aprile 2017 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 18 aprile 2017.

Li, 3 aprile 2017

p. IL SEGRETARIO GENERALE

IL DIRETTORE

F.to: M. D'Amanzo