



ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 5041/11

Deliberazione n. 33

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA

Anno 2011

VERBALE N. 39

Seduta Pubblica del 6 giugno 2011

Presidenza: POMARICI - PICCOLO

L'anno duemilaundici, il giorno di lunedì sei del mese di giugno, alle ore 15,15, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 15 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 Vice Presidente Samuele PICCOLO, il quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 17,10 – il Presidente POMARICI dispone che si proceda al terzo appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 31 Consiglieri:

Aiuti Fernando, Azuni Maria Gemma, Belfronte Rocco, Berruti Maurizio, Cantiani Roberto, Casciani Gilberto, Cassone Ugo, Cianciulli Valerio, Ciardi Giuseppe, Cochi Alessandro, De Luca Pasquale, Di Cosimo Marco, Fioretti Pierluigi, Gazzellone Antonio, Gramazio Luca, Guidi Federico, Masino Giorgio Stefano, Mennuni Lavinia, Naccari Domenico, Onorato Alessandro, Orsi Francesco, Pomarici Marco, Quarzo Giovanni, Rocca Federico, Rossin Dario, Storage Francesco, Tomaselli Edmondo, Torre Antonino, Tredicine Giordano, Vannini Scatoli Alessandro e Vigna Salvatore.

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

Alzetta Andrea, Angelini Roberto, Bianconi Patrizio, Cirinnà Monica, Coratti Mirko, De Luca Athos, De Micheli Francesco, De Priamo Andrea, Ferrari Alfredo, La Fortuna Giuseppe, Marroni Umberto, Masini Paolo, Mollicone Federico, Nanni Dario, Ozzimo Daniele, Panecaldo Fabrizio, Pelonzi Antongiulio, Piccolo Samuele, Policastro Maurizio, Quadrana Gianluca, Rutelli Francesco, Santori Fabrizio, Siclari Marco, Smedile Francesco, Stampete Antonio, Todini Ludovico Maria, Valeriani Massimiliano, Voltaggio Paolo 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, Kuzyk Tetyana, Okeadu Victor Emeka e Salvador Romulo Sabio.

Partecipano altresì alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Aurigemina Antonio e Corsini Marco.

(O M I S S I S)

29ª Proposta (Dec. G.C. del 6 aprile 2011 n. 22)

P.Z. B4 bis Castelverde - Transazione a seguito di sentenza del TAR Lazio-Roma n. 5350 del 29 maggio 2009 e giudizio pendente innanzi al TAR Lazio-Roma iscritto al n. rg. 11056/2008, avente ad oggetto l'acquisizione e trascrizione in favore di Roma Capitale, previa corresponsione del risarcimento danni, della proprietà di beni immobili indicati catastalmente al foglio 669, part. 748 e part. n. 749 di proprietà dei sigg.ri Fabrizi Guglielmo e Fabrizi Stefano e Gigliola, per complessivi mq. 12.000 ricompresi nel Piano di Zona "B4 bis Castelverde". Autorizzazione alla stipula del relativo atto transattivo.

Premesso che con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 7387 del 1° dicembre 1987 è stato approvato il II Piano delle Zone destinate all'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma, il quale ricomprendeva anche il Piano di Zona "B4 Castelverde" e, dunque, anche le aree di proprietà del sig. Fabrizi Guglielmo e dei sigg.ri Fabrizi Stefano e Fabrizi Gigliola inserite nel perimetro dello stesso, e identificate al catasto terreni del Comune di Roma al foglio 669, particella n. 748 di mq. 2.000 e particella n. 749 di mq. 10.000, e dunque, per complessivi mq. 12.000;

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 1328 del 21 dicembre 1993, il Comune di Roma ha disposto l'occupazione di alcune aree rientranti nel perimetro del suddetto Piano di Zona, aree poi fatte oggetto di restituzione a seguito della deliberazione di Giunta Comunale n. 1709 del 16 maggio 1997;

Con deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Roma n. 194 del 20 novembre 2000 è stata adottata una variante al Piano di Zona di cui trattasi, e lo stesso Piano di Zona ha assunto la denominazione di "B4 bis Castelverde";

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 167 del 26 gennaio 2001, il Comune di Roma ha disposto l'avvio del procedimento espropriativo, ex art. 10 della legge n. 865/1971, in relazione alle aree occorrenti per la realizzazione del predetto Piano di Zona, fissando la conclusione del procedimento medesimo alla data del 1° dicembre 2005;

Con Ordinanza Sindacale n. 103 del 15 aprile 2002 è stata determinata l'indennità provvisoria di esproprio da corrispondere agli aventi diritto, e la stessa è stata notificata ai soggetti espropriandi;

Nella specie, l'indennità provvisoria di esproprio, determinata ai sensi e per l'effetto dell'art. 5 bis, comma 1 della legge n. 359/1992, è stata fissata in complessivi Euro 133.380,00;

Il sig. Fabrizi Guglielmo e gli eredi del de cuius Fabrizi Giuseppe, sigg.ri Fabrizi Stefano e Gigliola, con missive del 10 giugno 2002 hanno manifestato la volontà di addivenire alla cessione volontaria delle predette aree in favore del Comune di Roma;

Conseguentemente, l'Ufficio Unico per le Espropriazioni, in riferimento alle aree in questione, ha trasmesso gli atti all'Ufficio Cessioni Volontarie del Comune di Roma,

affinché lo stesso provvedesse a predisporre i successivi adempimenti che si sarebbero dovuti concludere, entro il 1° dicembre 2005, con la sottoscrizione del contratto notarile di cessione delle aree;

L'Ufficio Cessioni Volontarie ha invitato, dunque, il sig. Fabrizi Guglielmo e gli aventi diritto del sig. Fabrizi Giuseppe a produrre tutta la documentazione necessaria attestante la piena proprietà degli immobili, nonché l'assenza di pesi, vincoli ed ipoteche sugli stessi;

Il sig. Fabrizi Guglielmo ha prodotto all'Amministrazione tutta la documentazione richiesta, ivi comprese le visure ipotecarie degli immobili in questione, dalle quali le aree risultavano libere da qualsivoglia gravame;

Pertanto, il Comune di Roma procedeva con i successivi adempimenti, incaricando, per la stipula del contratto di cessione, il notaio dott. Vladimiro Capasso;

Nell'espletamento del proprio incarico, il notaio Capasso riscontrava che sulle aree identificate al catasto terreni al foglio 669, particelle nn. 748 e 749, limitatamente alla quota di 2/12 di proprietà Fabrizi Giuseppe, vi era un diritto di credito vantato dal Consorzio Agrario Interprovinciale di Roma e Frosinone, garantito da ipoteca, e rispetto alla quale quota di proprietà nell'anno 1982, il medesimo Consorzio aveva avviato una espropriazione forzata consistente in un pignoramento immobiliare;

Conseguentemente, con nota 28 novembre 2006, prot. n. 30397, il Dipartimento III – Politiche del Patrimonio e Promozione Progetti Speciali, V Unità Organizzativa, restituiva all'Ufficio Unico per le Espropriazioni il fascicolo relativo ai sigg.ri Fabrizi, "vista l'impossibilità di addivenire alla stipula del rogito";

Intanto, il Comune di Roma – Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica aveva proceduto ad assegnare alle società e alle cooperative edilizie le aree di cui al Piano di Zona "B4 bis Castelverde" e a stipulare le relative convenzioni urbanistiche ex art. 35 legge n. 865/1971. Tra gli operatori assegnatari vi erano anche soggetti destinatari di finanziamento pubblico derivante dal Bando "20.000 alloggi in affitto";

A fronte delle assegnazioni di cui sopra, sono state occupate le aree incluse nel Piano di Zona, tra cui anche quelle dei sigg.ri Fabrizi, e avviato i lavori di edificazione degli alloggi;

Le aree dei sigg.ri Fabrizi, pari a mq. 12.000, sono state progettualmente destinate, in parte, alla localizzazione di volumetria residenziale, ed in parte alle opere di urbanizzazione primaria, quest'ultime non altrimenti realizzabili;

Il Comune di Roma, Ufficio Unico per le Espropriazioni, attesa l'avvenuta perdita di efficacia della dichiarazione di pubblica utilità relativa al Piano di Zona "B4 Castelverde", ed in considerazione del persistente interesse dell'Amministrazione Comunale di acquisire le suddette aree al suo patrimonio indisponibile, in data 14 luglio 2008 ha adottato il Decreto Ricognitivo di Esproprio n. 48 (prot. n. 46947);

Avverso il predetto provvedimento n. 48/2008, con due distinti giudizi, i sigg.ri Fabrizi Guglielmo (n. rg. 11056/2008) e Fabrizi Stefano e Gigliola (n. rg. 11146/2008), hanno proposto ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo del Lazio-Roma, al fine di far accertare la illegittimità del suddetto Decreto Ricognitivo di Esproprio n. 48 del 14 luglio 2008, chiedendo la restituzione delle aree di loro proprietà interessate dal provvedimento, unitamente a quanto sopra le stesse edificato per effetto della intervenuta irreversibile trasformazione;

Il Comune di Roma si è costituito in giudizio chiedendo il rigetto dei suddetti ricorsi;

Allo stato, il TAR Lazio-Roma, con sentenza n. 5350 del 29 maggio 2009, passata in giudicato, ha definito il merito del ricorso n. rg. 11146/2008 presentato dai sigg.ri Fabrizi Stefano e Gigliola, annullando il provvedimento n. 48 del 14 luglio 2008; il secondo ricorso (rg. n. 11056/2008), con il quale è stato richiesto oltre all'annullamento

del decreto di esproprio anche la restituzione delle aree con quanto sopra edificato, è in attesa di fissazione d'udienza;

Nelle more della definizione di tale ultimo giudizio, in data 3 novembre 2009, il sig. Fabrizi Guglielmo, con missiva assunta al prot. n. 70507/2009, ha inoltrato presso gli Uffici dell'allora Dipartimento IX – Politiche di Attuazione degli Strumenti Urbanistici, III U.O., di questa Amministrazione, apposita richiesta finalizzata a conoscere la disponibilità dell'Ente a transigere la vicenda giurisdizionale pendente innanzi al TAR-Lazio;

Analogamente, anche i sigg.ri Fabrizi Stefano e Gigliola, nonostante l'esito favorevole del ricorso, si dichiaravano disponibili a ricercare una soluzione bonaria unitaria della questione inerente le aree inserite nel Piano di Zona "B4 bis Castelverde", significando che sulla quota di loro proprietà, pari a 2/12, era ancora pendente il pignoramento, e che per lo stesso pendeva un procedimento giurisdizionale teso al suo accertamento/esecuzione;

I sigg.ri Fabrizi Stefano e Gigliola precisavano, tuttavia, che la trascrizione del suddetto pignoramento non risultava essere stata fatta oggetto di rinnovo ai sensi degli articoli 2668 bis e 2668 ter c.c., nei termini temporali come specificati nel comma 4 dell'art. 58 della legge 18 giugno 2009, n. 69, con conseguente improcedibilità ex lege del pignoramento medesimo;

L'Amministrazione, valutata favorevolmente la possibilità di definire in via stragiudiziale la questione inerente l'acquisto delle aree di proprietà Fabrizi ha conferito apposito incarico all'arch. Stefano Lanza, al fine di quantificare il corrispettivo spettante ai sigg.ri Fabrizi per l'acquisizione al patrimonio comunale di tutte le aree di proprietà Fabrizi interne al Piano di Zona B4 bis Castelverde;

Ricevuta la relazione tecnica di stima, con nota del 2 marzo 2010 (prot. n. 13847), il medesimo Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica di questo Comune ha trasmesso ai sigg.ri Fabrizi copia della predetta stima, indicando i valori in base ai quali sarebbe stato possibile acquisire gli immobili al patrimonio dell'Ente;

Nello specifico, la relazione di stima, redatta in applicazione dell'art. 43 D.P.R. n. 327/2001 s.m.i., attribuiva alle aree un valore di mercato di Euro/mq. 83,11, in considerazione dell'ubicazione delle stesse e indicava in Euro/mc. 110,00, al netto di ogni altro onere eventualmente dovuto, il valore unitario della corrispondente volumetria eventualmente da assegnare;

Con missiva del 31 marzo 2010 (prot. n. 21878/2010) e con missiva del 25 maggio 2010, il sig. Fabrizi Guglielmo e i sigg.ri Fabrizi Stefano e Fabrizi Gigliola, per il tramite dei loro difensori, hanno comunicato di condividere le risultanze tecniche ed economiche evidenziate nella copia della stima redatta dal tecnico comunale, tuttavia i sigg.ri Fabrizi Gigliola e Stefano hanno specificato di accettare di trasferire i propri cespiti in favore dell'Amministrazione solo a condizione che detti importi fossero al netto di ogni onere di legge;

Con sentenza n. 293 del 4 ottobre 2010, la Corte Costituzionale ha espunto dall'ordinamento l'art. 43 D.P.R. n. 327/2001 e che, dunque, non è più possibile utilizzare tale strumento giuridico, né tantomeno le correlate risultanze economiche, per definire il contenzioso in essere con i sigg.ri Fabrizi, l'Amministrazione ha conferito nuovo incarico al medesimo tecnico arch. Lanza di redigere una nuova perizia tecnica di stima;

In data 4 febbraio 2011, il tecnico incaricato ha depositato la nuova perizia di stima redatta in applicazione della legislazione vigente e dei criteri giurisprudenziali correnti, in ragione della quale si è ritenuto congruo offrire ai signori Fabrizi l'importo di Euro 1.105.597,75, di cui Euro 184.266,29 ai sigg.ri Fabrizi Gigliola e Stefano ed Euro 921.331,46 al sig. Fabrizi Guglielmo; tale ultima somma verrà convertita in diritti

edificatori residenziali, pari a mc. 8.375, da localizzarsi sul Piano di Zona “B4 bis Castelverde”;

L’Amministrazione, con missiva del 10 febbraio 2011 (prot. n. 10980) ha invitato nuovamente i sigg.ri Fabrizi Gigliola e Stefano a far pervenire la conferma circa la loro volontà di definire bonariamente il contenzioso in essere secondo le condizioni riportate nella suddetta missiva, specificando che in relazione alla loro quota, pari a 2/12, i proprietari avrebbero dovuto documentare l’inefficacia della trascrizione del pignoramento e che il corrispettivo sarebbe stato loro liquidato previa cancellazione della eventuale ipoteca iscritta sulla predetta quota e che, comunque, detta quota sarebbe dovuta risultare libera da qualsivoglia vincoli, pesi, oneri e trascrizioni;

Anche il sig. Fabrizi Guglielmo, con nota del 10 febbraio 2011 (prot. n. 10983) è stato invitato a comunicare la sua accettazione, specificando però che l’equivalente del corrispettivo ad egli spettante, pari ad Euro 921.331,46, gli sarebbe stato corrisposto in diritti edificatori residenziali in diritto di superficie, pari a mc. 8.375, da localizzarsi nell’ambito del medesimo Piano di Zona;

Con missiva del 15 febbraio 2011, i sigg.ri Fabrizi Gigliola e Stefano comunicavano a Roma Capitale la loro disponibilità ad accettare l’offerta di Euro 184.266,29, e al contempo trasmettevano all’Ente copia della certificazione rilasciata dall’Agenzia del Territorio attestante l’inesistenza di trascrizioni e/o iscrizioni in danno, fatta salva la trascrizione del citato atto amministrativo di espropriazione del 14 luglio 2008 emesso dall’Amministrazione Capitolina. Tale volontà veniva confermata con missiva del 7 marzo 2011, assunta al protocollo di Roma Capitale in data 8 marzo 2011, prot. n. 18751;

Analogamente, con missiva del 18 febbraio 2011, il sig. Guglielmo Fabrizi confermava la volontà di transigere il contenzioso in essere, condividendo la determinazione di Euro 921.331,46 e la sua conversione in diritti edificatori residenziali, pari a mc. 8.375, da localizzarsi sul Piano di Zona B4 bis Castelverde. Il sig. Fabrizi chiedeva, altresì, che fosse allo stesso garantito l’allaccio dell’imbocco in fogna alla realizzanda rete fognaria per la propria abitazione, ciò a cura e spese di Roma Capitale;

La transazione in oggetto appare vantaggiosa per l’Amministrazione Capitolina poiché consente di definire una annosa vertenza con i proprietari delle aree, per le quali le procedure espropriative intraprese non sono andate a buon fine, oltre che l’acquisizione di un’ulteriore superficie, non irreversibilmente trasformata e acquisibile attraverso la normativa di cui al procedimento espropriativo, previo i necessari atti presupposti, con aggravio di costi, non solo economici, per l’Amministrazione Capitolina;

L’acquisizione delle aree dei sigg.ri Fabrizi è, dunque, quanto mai urgente e non più rinviabile, attesa la impellente necessità di realizzare le predette opere di urbanizzazione primaria a servizio del Piano di Zona Castelverde (ad oggi risulta assente – e non realizzabile – in primis la rete fognaria a servizio delle unità immobiliari realizzate), oltre che indispensabile per il trasferimento delle unità immobiliari ivi edificate in favore dei cittadini assegnatari. La mancata acquisizione esporrebbe, inoltre, l’Ente a richieste di risarcimento danni da parte degli operatori a fronte della già operata assegnazione delle aree in questione;

Gli elementi giurisdizionali, amministrativi, economici/finanziari sopra riportati impongono “nei fatti” a Roma Capitale di definire stragiudizialmente la controversia in essere con i sigg.ri Fabrizi;

Tutto ciò premesso, si ritiene di poter transigere la controversia giurisdizionale pendente innanzi al TAR Lazio-Roma rg. n. 11056/2008, al fine di consentire l’acquisizione definitiva, e la conseguente trascrizione, della proprietà delle aree come sopra individuate in favore di Roma Capitale;

Vista la deliberazione Giunta Comunale 27 gennaio 2001 n. 182 di approvazione del Regolamento di organizzazione per l'esercizio dell'azione di promovimento del giudizio, resistenza alle liti, conciliazione e transazione;

Visto il Decreto Legislativo del 18 agosto 2000, n. 267 – Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;

Vista la L. n. 865/1971;

Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Vista la legge dell'8 agosto 1992, n. 359;

Vista la legge del 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche;

Visto il parere favorevole dell'Avvocatura Comunale del 1° aprile 2011, prot. n. 22721;

Vista la stima dell'arch. Stefano Lanza, acquisita al prot. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica n. 8829 del 4 febbraio 2011;

Considerato che, in data 4 aprile 2011, il Dirigente dell'Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica – Direzione Attuazione Strumenti Urbanistici, ha espresso il seguente parere: “Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 – Testo Unico Enti Locali – si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: F.S. Bedoni”;

Considerato che in data 23 marzo 2011 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 agosto 2000 n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta della deliberazione in oggetto.

Il Ragioniere Generale

F.to: M. Salvi”;

Preso atto che, in data 4 aprile 2011, il Direttore del Dipartimento Programmazione ed 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;

Considerato che sulla proposta in esame è stata svolta da parte del Segretario Generale la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, comma 2, del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

- a) di autorizzare la stipula dell'atto transattivo allegato con il quale i sigg.ri Fabrizi Guglielmo, Fabrizi Stefano e Fabrizi Gigliola si impegnano a rinunciare all'intero contenzioso in essere con Roma Capitale ed a qualsiasi altra azione che possa scaturire in merito all'acquisizione del Piano di Zona B4 bis Castelverde mentre Roma Capitale acquisisce le aree di proprietà degli stessi soggetti inserite nel Piano di Zona B4 bis Castelverde, già oggetto della procedura espropriativa, indicati al Catasto

Terreni di Roma Capitale al foglio 669, particella n. 748 di 2.000 mq. e particella n. 749 di mq. 10.000, e dunque per complessivi mq. 12.000, al prezzo complessivo di Euro 1.105.697,76; di tale somma complessiva Euro 184.266,29 verranno corrisposti ai sigg.ri Fabrizi Stefano e Fabrizi Gigliola, mentre la residua somma pari ad Euro 921.331,46 spettante al sig. Fabrizi Guglielmo verrà pagata in diritti edificatori pari a mc. 8.375 (come da stima allegata, prot. Dipartimento n. 8829 del 4 febbraio 2011) da localizzarsi sul Piano di Zona B4 bis Castelverde;

b) la somma complessiva di Euro 184.266,29 grava il fondo costituito a chiusura esercizio 2005 – intervento 2020 ESP Centro di Costo 1R impegno n. 3050042861, ed è suddivisa tra gli aventi diritto nel modo che segue:

- Fabrizi Gigliola per Euro 92.133,14;
- Fabrizi Stefano per Euro 92.133,14;

con successivo provvedimento si procederà ai subimpegni di spesa;

c) la somma di Euro 921.331,46 sarà corrisposta al sig. Fabrizi Guglielmo in diritti edificatori residenziali in diritto di superficie, pari a mc. 8.375, da localizzarsi sul Piano di Zona Castelverde.

ALLEGATO

Atto di transazione

L'anno il giorno del mese di in Roma presso la sede del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Attuazione Strumenti Urbanistici - Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica di Roma Capitale, con sede in Viale Civiltà del Lavoro, 10 con la presente scrittura privata da valersi ad ogni effetto di legge

Tra

Il **sig.ri Fabrizi Guglielmo** (C.F. FBR GLL 29D28H501B), residente in Roma alla Via delle Cerquette n. 180 (come da documento di riconoscimento allegato in copia), il **sig. Fabrizi Stefano** (C.F. FBR SFN 65T06H501F), residente in Nettuno (RM), alla Via Santa Maria Goretti n. 80 (come da documento di riconoscimento che si allega in copia) e la **sig.ra Fabrizi Gigliola** (C.F. FBR GLL 70S48H501L), residente in Nettuno (RM), alla via Santa Maria Goretti n. 80 (come da documento di riconoscimento che si allega in copia)

E

Roma Capitale (c.f. 02438750586), già Comune di Roma, in persona del Sindaco e legale rappresentante On. Giovanni Alemanno, con sede in Roma, Piazza del Campidoglio 1, e per esso ai fini del presente atto rappresentato dall'Arch. Francesca Saveria Bedoni del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Attuazione Strumenti Urbanistici-Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica (in seguito, per brevità, anche solo Amministrazione)

Premesso che

. con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n.7387 del 01/12/1987 è stato approvato il II Piano delle Zone destinate all'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma, il quale ricomprendeva anche il Piano di Zona "B4 *Castelverde*" e, dunque, anche le aree di proprietà del sig. Fabrizi Guglielmo e del *de cuius* sig. Fabrizi Giuseppe (oggi sig.ri Fabrizi Stefano e Fabrizi Gigliola n.q. di eredi) inserite nel perimetro dello stesso, e identificate al catasto terreni del Comune di Roma al Foglio 669, particella 748 di mq. 2.000 e particella 749 di mq. 10.000, e dunque, per complessivi mq. 12.000;

- con deliberazione di Giunta Comunale n.1328 del 21/12/1993, il Comune di Roma ha disposto l'occupazione di alcune aree rientranti nel perimetro del suddetto Piano di Zona, aree poi fatte oggetto di restituzione a seguito della deliberazione di G.C. n.1709 del 16/05/1997;
- con deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Roma n.194 del 20/11/2000 è stata adottata una variante al Piano di Zona di cui trattasi, e lo stesso Piano di Zona ha assunto la denominazione di "*B4 bis Castelverde*";
- con deliberazione di Giunta Comunale n.167 del 26/01/2001, il Comune di Roma ha disposto l'avvio del procedimento espropriativo, ex art. 10 della legge 865/1971, in relazione alle aree occorrenti per la realizzazione del predetto Piano di Zona, fissando la conclusione del procedimento medesimo alla data del 01/12/2005;
- con Ordinanza Sindacale n.103 del 15/04/2002 è stata determinata l'indennità provvisoria di esproprio da corrispondere agli aventi diritto, e la stessa è stata notificata ai soggetti espropriandi;
- nella specie, l'indennità provvisoria di esproprio, determinata ai sensi e per l'effetto dell'art. 5 bis, comma 1 della legge n.359/1992, è stata fissata in complessivi €133.380,00;
- il sig. Fabrizi Guglielmo e gli eredi del *de cuius* Fabrizi Giuseppe, Sig.ri Fabrizi Stefano e Gigliola, con missive del 10/06/2002 hanno manifestato la volontà di addivenire alla cessione volontaria delle predette aree in favore del Comune di Roma;
- conseguentemente, l'Ufficio Unico per le Espropriazioni, in riferimento alle aree in questione, ha trasmesso gli atti al competente Ufficio Cessioni Volontarie, affinché lo stesso provvedesse a predisporre i successivi adempimenti che si sarebbero dovuti concludere, entro l'1/12/2005, con la sottoscrizione del contratto notarile di cessione delle aree;
- l'Ufficio Cessioni Volontarie ha invitato, dunque, il sig. Fabrizi Guglielmo e gli aventi diritto del sig. Fabrizi Giuseppe a produrre tutta la documentazione necessaria attestante la piena proprietà degli immobili, nonché l'assenza di pesi, vincoli ed ipoteche sugli stessi;
- il sig. Fabrizi Guglielmo ha prodotto all'Amministrazione tutta la documentazione richiesta, ivi comprese le visure ipotecarie degli immobili in questione, dalle quali le aree risultavano libere da qualsivoglia gravame;
- pertanto, il Comune di Roma procedeva con i successivi adempimenti, incaricando, per la stipula del contratto di cessione, il Notaio Dott. Vladimiro Capasso;

- nell'espletamento del proprio incarico, il Notaio Capasso riscontrava che sulle aree identificate al catasto terreni al foglio 669, particelle 748 e 749, limitatamente alla quota di 2/12 di proprietà Fabrizi Giuseppe, vi era un diritto di credito vantato dal Consorzio Agrario Interprovinciale di Roma e Frosinone, garantito da ipoteca, e rispetto alla quale quota di proprietà nell'anno 1982, il medesimo Consorzio aveva avviato una espropriazione forzata consistente in un pignoramento immobiliare;
- conseguentemente, con nota 28 novembre 2006, prot. n.30397, il Dipartimento III – Politiche del Patrimonio e Promozione Progetti Speciali, V Unità Organizzativa, restituiva all'Ufficio Unico per le Espropriazioni il fascicolo relativo ai sig.ri Fabrizi, *“vista l'impossibilità di addivenire alla stipula del rogito”*;
- intanto, il Comune di Roma – Ufficio Residenziale Pubblica aveva proceduto ad assegnare alle società e alle cooperative edilizie le aree di cui al Piano di Zona *“B4 bis Castelverde”* e a stipulare le relative convenzioni urbanistiche ex art. 35 legge 865/1971. Tra gli operatori assegnatari vi erano anche soggetti destinatari di finanziamento pubblico derivante dal Bando *“20.000 alloggi in affitto”*;
- a fronte delle assegnazioni di cui sopra, sono state occupate le aree incluse nel piano di zona, tra cui anche quelle dei sig.ri Fabrizi, e avviato i lavori di edificazione degli alloggi;
- le aree dei sig.ri Fabrizi, pari a mq. 12.000, sono state progettualmente destinate, in parte, alla localizzazione di volumetria residenziale, ed in parte alle opere di urbanizzazione primaria, quest'ultime non altrimenti realizzabili;
- il Comune di Roma, Ufficio Unico per le Espropriazioni, attesa l'avvenuta perdita di efficacia della dichiarazione di pubblica utilità relativa al Piano di Zona *“B4 Castelverde”*, ed in considerazione del persistente interesse dell'Amministrazione Comunale di acquisire le suddette aree al suo patrimonio indisponibile, in data 14 luglio 2008 ha adottato il decreto ricognitivo di esproprio n. 48 (prot. n.46947);
- avverso il predetto provvedimento n.48/2008, con due distinti giudizi, i sig.ri Fabrizi Guglielmo (n. rg.11056/2008) e Fabrizi Stefano e Gigliola (n. rg.11146/2008), hanno proposto ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo del Lazio – Roma, al fine di far accertare la illegittimità del suddetto decreto ricognitivo di esproprio n. 48 del 14/07/2008, chiedendo la restituzione delle aree di loro proprietà interessate dal provvedimento, unitamente a quanto sopra le stesse edificato per effetto della intervenuta irreversibile trasformazione;
- il Comune di Roma si è costituito in giudizio chiedendo il rigetto dei suddetti ricorsi;

- allo stato, il Tar Lazio – Roma, con sentenza n. 5350 del 29/05/2009, passata in giudicato, ha definito il merito del ricorso n. rg. 11146/2008 presentato dai sig.ri Fabrizi Stefano e Gigliola, annullando il provvedimento n. 48 del 14 luglio 2008; il secondo ricorso (rg. n. 11056/2008), con il quale è stato richiesto oltre all’annullamento del decreto di esproprio anche la restituzione delle aree con quanto sopra edificato, è in attesa di fissazione d’udienza;
- nelle more della definizione di tale ultimo giudizio, in data 03/11/2009, il sig. Fabrizio Guglielmo, con missiva assunta al prot. n. 70507/2009, ha inoltrato presso gli Uffici dell’allora Dipartimento IX – Politiche di Attuazione degli Strumenti Urbanistici, III U.O., di questa Amministrazione, apposita richiesta finalizzata a conoscere la disponibilità dell’Ente a transigere la vicenda giurisdizionale pendente innanzi al Tar-Lazio.
- analogamente, anche i sig.ri Fabrizi Stefano e Gigliola, nonostante l’esito favorevole del ricorso, si dichiaravano disponibili a ricercare una soluzione bonaria unitaria della questione inerente le aree inserite nel Piano di Zona “B4 bis Castelveverde”, significando che sulla quota di loro proprietà, pari a 2/12, era ancora pendente il pignoramento, e che per lo stesso pendeva un procedimento giurisdizionale teso al suo accertamento/esecuzione;
- i sig.ri Fabrizi Stefano e Gigliola precisavano, tuttavia, che la trascrizione del suddetto pignoramento non risultava essere stata fatta oggetto di rinnovo ai sensi degli articoli 2668 bis e 2668 ter c.c., nei termini temporali come specificati nel comma 4 dell’art.58 della legge 18 giugno 2009, n.69, con conseguente improcedibilità *ex lege* del pignoramento medesimo;
- l’Amministrazione, valutata favorevolmente la possibilità di definire in via stragiudiziale la questione inerente l’acquisto delle aree di proprietà Fabrizi ha conferito apposito incarico all’Arch. Stefano Lanza, al fine di quantificare il corrispettivo spettante ai sig.ri Fabrizi per l’acquisizione al patrimonio comunale di tutte le aree di proprietà Fabrizi interne al Piano di Zona B4 bis Castelveverde;
- ricevuta la relazione tecnica di stima, con nota del 02/03/2010 (prot.n.13847), il medesimo Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica di questo Comune ha trasmesso ai sig.ri Fabrizi copia della predetta stima, indicando i valori in base ai quali sarebbe stato possibile acquisire gli immobili al patrimonio dell’Ente;
- nello specifico, la relazione di stima, redatta in applicazione dell’art. 43 D.P.R. 327/2001 s.m.i., attribuiva alle aree un valore di mercato di €/mq. 83,11, in

considerazione dell'ubicazione delle stesse e indicava in €/mc.110,00, al netto di ogni altro onere eventualmente dovuto, il valore unitario della corrispondente volumetria eventualmente da assegnare;

- con missiva del 31 marzo 2010 (prot. n.21878/2010) e con missiva del 25 maggio 2010, il sig. Fabrizi Guglielmo e i sig.ri Fabrizi Stefano e Fabrizi Gigliola, per il tramite dei loro difensori, hanno comunicato di condividere le risultanze tecniche ed economiche evidenziate nella copia della stima redatta dal tecnico comunale, tuttavia i sig.ri Fabrizi Gigliola e Stefano hanno specificato di accettare di trasferire i propri cespiti in favore dell'Amministrazione solo a condizione che detti importi fossero al netto di ogni onere di legge;
- con sentenza n.293 del 4 ottobre 2010, la Corte Costituzionale ha espunto dall'ordinamento l'art. 43 D.P.R. 327/2001 e che, dunque, non è più possibile utilizzare tale strumento giuridico, né tantomeno le correlate risultanze economiche, per definire il contenzioso in essere con i sig.ri Fabrizi, l'Amministrazione ha conferito nuovo incarico al medesimo tecnico Arch. Lanza di redigere una nuova perizia tecnica di stima;
- in data 04 febbraio 2011, il tecnico incaricato ha depositato la nuova perizia di stima redatta in applicazione della legislazione vigente e dei criteri giurisprudenziali correnti, in ragione della quale si è ritenuto congruo offrire ai signori Fabrizi l'importo complessivo pari ad € 1.105.597,75, di cui € 184.266,29 in favore dei sig.ri Fabrizi Gigliola e Stefano ed € 921.331,46 in favore del sig. Fabrizi Guglielmo; tale ultima somma verrà convertita in diritti edificatori residenziali, pari a mc. 8.375, da localizzarsi sul piano di zona "B4 bis Castelveverde";
- l'Amministrazione, con missiva del 10 febbraio 2011 (prot. n.10980) ha, dunque, invitato nuovamente i sig.ri Fabrizi Gigliola e Stefano a far pervenire la conferma circa la loro volontà di definire bonariamente il contenzioso in essere secondo le condizioni riportate nella suddetta missiva, specificando che in relazione alla loro quota, pari a 2/12, i proprietari avrebbero dovuto documentare l'inefficacia della trascrizione del pignoramento e che il corrispettivo sarebbe stato loro liquidato previa cancellazione della eventuale ipoteca iscritta sulla predetta quota e che, comunque, detta quota sarebbe dovuta risultare libera da qualsivoglia vincoli, pesi, oneri e trascrizioni;
- anche il sig. Fabrizi Guglielmo, con nota del 10 febbraio 2011 (prot.n.10983) è stato invitato a comunicare la sua accettazione, specificando però che l'equivalente del

corrispettivo ad egli spettante, pari ad € 921.331,46, gli sarebbe stato corrisposto in diritti edificatori residenziali in diritto di superficie, pari a mc. 8.375, da localizzarsi nell'ambito del medesimo piano di zona;

- con missiva del 15 febbraio 2011, i sig.ri Fabrizi Gigliola e Stefano comunicavano a Roma Capitale la loro disponibilità ad accettare l'offerta di € 184.266,29, e al contempo trasmettevano all'Ente copia della certificazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio attestante l'inesistenza di trascrizioni e/o iscrizioni in danno, fatta salva la trascrizione dell'atto amministrativo di espropriazione del 14 luglio 2008 dell'allora Comune di Roma. Tale volontà veniva confermata con missiva del 07/03/2011, assunta al protocollo di Roma Capitale in data 08/03/2011, prot. n.18751;
- analogamente, con missiva del 18 febbraio 2011, il sig. Guglielmo Fabrizi confermava la volontà di transigere il contenzioso in essere, condividendo la determinazione di € 921.331,46, e la sua conversione in diritti edificatori residenziali, pari a mc. 8.375, da localizzarsi sul piano di zona "B4 bis Castelverde". Il sig. Fabrizi chiedeva, altresì, che fosse allo stesso garantito l'allaccio dell'imbocco in fogna alla realizzanda rete fognaria per la propria abitazione, ciò a cura e spese di Roma Capitale;
- la transazione in oggetto appare vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale poiché consente di definire una annosa vertenza con i proprietari delle aree, per le quali le procedure espropriative intraprese non sono andate a buon fine, oltre che l'acquisizione di un'ulteriore superficie, non irreversibilmente trasformata e acquisibile attraverso la normativa di cui al procedimento espropriativo, previo i necessari atti presupposti, con aggravio di costi, non solo economici, per l'Amministrazione Capitolina;
- l'acquisizione delle aree dei sig.ri Fabrizi è, dunque, quanto mai urgente e non più rinviabile, attesa la impellente necessità di realizzare le predette opere di urbanizzazione primaria a servizio del piano di zona Castelverde (ad oggi risulta assente – e non realizzabile – *in primis* la rete fognaria a servizio delle unità immobiliari realizzate), oltre che indispensabile per il trasferimento delle unità immobiliari ivi edificate in favore dei cittadini assegnatari. La mancata acquisizione esporrebbe, inoltre, l'Ente a richieste di risarcimento danni da parte degli operatori a fronte della già operata assegnazione delle aree in questione;

- gli elementi giurisdizionali, amministrativi, economici/finanziari sopra riportati impongono “nei fatti” a Roma Capitale di definire stragiudizialmente la controversia in essere con i sig.ri Fabrizi.

dato atto della sentenza del Tar Lazio – Roma n.5350 del 29/05/2009;

vista la deliberazione dell’Assemblea Capitolina n. _____ del _____ di autorizzazione alla sottoscrizione del presente atto transattivo.

Tanto premesso, le parti come sopra rappresentate

Convengono quanto di seguito esplicitato

- 1) La premessa forma parte integrante del presente atto;
- 2) Roma Capitale, nella persona del legale rapp.te p.t., al precipuo fine di definire la situazione inerente il diritto di proprietà delle aree inserite nell’ambito del Piano di Zona “*B4 bis Castelverde*”, fatte oggetto di irreversibile trasformazione e necessarie alla realizzazione/ultimazione del medesimo Piano, riconosce al Sig. Fabrizi Guglielmo, a saldo, stralcio e transazione, a titolo di risarcimento danni, la somma di € 921.331,46 (euro novecentoventunomilatrecentotrentuno/46), come di seguito meglio specificata, a tacitazione di ogni diritto, azione e ragione, anche di natura risarcitoria, scaturito o che possa scaturire dal P.Z. “*B4 bis Castelverde*”. A fronte del suddetto riconoscimento del risarcimento danni per occupazione acquisitiva, il sig. Fabrizi Guglielmo trasferisce in favore di Roma Capitale la piena e libera proprietà dei 10/12 delle aree identificate al catasto di Roma Capitale al foglio 669, particelle 748 e 749;
- 3) La suddetta somma di € 921.331,46 (euro novecentoventunomilatrecentotrentuno/46) sarà corrisposta in diritti edificatori residenziali, pari a mc 8.375 (metri cubi ottomilatrecentosettantacinque) riconosciuti al sig. Fabrizi Guglielmo in diritto di superficie, che saranno localizzati con successivo provvedimento di Roma Capitale da emanarsi indicativamente entro la data del 30 giugno 2011, ciò a saldo, stralcio e transazione di qualsivoglia pretesa avanzata da parte del sig. Fabrizi Guglielmo, pretese passate, presenti e future anche se ancora non fatte valere. Il sig. Fabrizi Guglielmo, beneficiario dei suddetti diritti, si impegna, sin d’ora, a corrispondere in favore di Roma Capitale, al momento del rilascio del permesso di costruire, e comunque prima della consegna dell’area, gli oneri concessori dovuti come per legge, nonchè il costo dell’esproprio delle aree del Piano di Zona. Nel caso in cui il sig. Fabrizi Guglielmo trasferisca per atto *inter vivos* i diritti edificatori di cui sopra, è fatto obbligo allo stesso cedente, palesare nell’atto di

trasferimento, ai soggetti subentranti, tale obbligo di corresponsione nei confronti di Roma Capitale, talchè i soggetti subentranti restino obbligati nei confronti del Comune medesimo, senza nulla poter eccepire e/o richiedere all'Amministrazione. Resta inteso tra le parti che ove per qualsivoglia motivo non fosse possibile realizzare tutta la volumetria riconosciuta al sig. Fabrizi sul Piano di Zona "B4 bis Castelveverde", l'Amministrazione si impegna sin d'ora a trasferire detta volumetria su altro piano di zona, ciò dietro semplice istanza del sig. Fabrizi o suoi aventi causa;

4) Il Sig. Fabrizi Guglielmo con la sottoscrizione del presente atto si impegna a rinunciare, come in effetti rinuncia, al giudizio pendente innanzi al TAR Lazio – Roma (iscritto al n. rg.11056/2008), avente ad oggetto l'annullamento del decreto ricognitorio n. 48/2008 emesso dal Comune di Roma – Ufficio Unico per le Espropriazioni. Il suddetto atto di rinuncia sarà depositato presso la competente cancelleria del TAR – Lazio Roma entro 15 giorni dalla sottoscrizione dell'atto transattivo. Il sig. Fabrizi Guglielmo rinuncia, inoltre, a qualsivoglia azione passata, presente e futura nei confronti di Roma Capitale avente ad oggetto le aree inserite nel piano di zona "B4 bis Castelveverde" e fatte oggetto di trasferimento in favore di Roma Capitale con il presente atto;

5) Roma Capitale, con la sottoscrizione del presente atto si impegna a consentire la realizzazione delle opere necessarie e finalizzate all'imbocco in fogna dell'unità abitativa del sig. Fabrizi Guglielmo alla realizzanda rete fognaria nell'ambito del Piano di Zona "B4 bis Castelveverde", unità abitativa situata in aderenza al confine del medesimo Piano di Zona, ciò senza alcun onere economico a carico del sig. Fabrizi;

6) Roma Capitale riconosce al sig. Fabrizi Stefano e alla sig.ra Fabrizi Gigliola, a saldo, stralcio e transazione di qualsivoglia pretesa da questi avanzata, pretese passate, presenti e future anche se ancora non fatte valere circa le aree inserite nel Piano di Zona "B4 bis Castelveverde", a titolo di risarcimento danni la somma di € 184.266,29 (euro centottantaquattromiladuecentosessantasei/29) al netto di ogni onere di legge secondo quanto specificato nella missiva di Roma Capitale del 22/02/2011 (prot.n.14423). A fronte del suddetto riconoscimento del risarcimento danni per occupazione acquisitiva, il sig. Fabrizi Stefano e la sig.ra Fabrizi Gigliola, con la sottoscrizione del presente atto, trasferiscono in favore di Roma Capitale la piena e libera proprietà dei 2/12 delle aree identificate al catasto di Roma Capitale al foglio 669, particelle 748 e 749. La predetta somma di 184.266,29 (euro centottantaquattromiladuecentosessantasei/29) , verrà

corrisposta ai sig.ri Fabrizi Stefano e Gigliola entro 60 (sessanta) giorni dall'avvenuta e documentata cancellazione della eventuale ipoteca gravante sulla quota di 2/12 di loro proprietà, peso imposto dal Consorzio Agrario Interprovinciale di Roma e Frosinone in occasione della procedura di pignoramento immobiliare pendente innanzi al Tribunale di Velletri;

7) Il Sig. Fabrizi Stefano e Fabrizi Gigliola con la sottoscrizione del presente atto si impegnano a rinunciare, come in effetti rinunciano, agli effetti della sentenza n. 5350 del 29/05/2009 resa dal TAR Lazio – Roma (che ha definito il merito del ricorso n. rg. 11146/2008) di annullamento del decreto ricognitorio n. 48 del 14 luglio 2008. Il sig. Fabrizi Stefano e Fabrizi Gigliola rinunciano, inoltre, a qualsivoglia azione passata, presente e futura nei confronti di Roma Capitale avente ad oggetto le aree inserite nel piano di zona “*B4 bis Castelverde*” e fatte oggetto di trasferimento in favore di Roma Capitale con il presente atto;

8) La proprietà delle aree identificate al catasto al foglio 669, particella 748 di 2.000 mq e particella 749 di mq. 10.000 di proprietà del sig. Fabrizi Guglielmo per 10/12 e di proprietà dei sig.ri Fabrizi Stefano e Gigliola sarà trasferita in capo a Roma Capitale, mediante trascrizione del presente atto transattivo a cura e spese di Roma Capitale. La consegna e/o immissione in possesso di detta area a Roma Capitale è da intendersi contestuale alla sottoscrizione del presente atto transattivo, senza necessità di redazione di apposito verbale.

9) L'efficacia del presente accordo transattivo è condizionata sospensivamente al perfezionamento di tutti gli atti formali, da adottare a cura del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici – U.O. Edilizia Residenziale Pubblica, nella persona del Dirigente p.t. che vi darà esecuzione nei termini indicati.

10) Le spese di lite si intendono compensate tra le parti.

Sottoscrivono il presente atto il sig. Fabrizi Guglielmo, Fabrizi Stefano, Fabrizi Gigliola, e per Roma Capitale il Dirigente Arch. Francesca Saveria Bedoni.

Il presente atto consta di n. () pagine.

L.C.S. in Roma in duplice copia il

La Segreteria Generale comunica che la VIII Commissione, nella seduta del 13 aprile 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 all'unanimità con 38 voti favorevoli.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Aiuti, Alzetta, Angelini, Azuni, Berruti, Cantiani, Cassone, Cianciulli, Ciardi, Coratti, De Priamo, Di Cosimo, Fioretti, Gazzellone, Gramazio, Guidi, Marroni, Masino, Mennuni, Mollicone, Naccari, Nanni, Panecaldo, Pelonzi, Piccolo, Pomarici, Quarzo, Rocca, Santori, Siclari, Smedile, Tomaselli, Tredicine, Valeriani, Vannini Scatoli, Vigna, Voltaggio e Zambelli.

La presente deliberazione assume il n. 33.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
M. POMARICI – S. PICCOLO

IL SEGRETARIO GENERALE
L. IUDICELLO

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 **6 giugno 2011**.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....