



ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 11484/11

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 3 AGOSTO 2011)

L'anno duemilaundici, il giorno di mercoledì tre del mese di agosto, alle ore 14,40, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1 ALEMANNI GIOVANNI.....	<i>Sindaco</i>	8 DE PALO GIANLUIGI.....	<i>Assessore</i>
2 BELVISO SVEVA.....	<i>Vice Sindaco</i>	9 GASPERINI DINO.....	“
3 ANTONIOZZI ALFREDO.....	<i>Assessore</i>	10 GHERA FABRIZIO.....	“
4 AURIGEMMA ANTONIO.....	“	11 LAMANDA CARMINE.....	“
5 BORDONI DAVIDE.....	“	12 SENSI ROSELLA.....	“
6 CAVALLARI ENRICO.....	“	13 VISCONTI MARCO.....	“
7 CORSINI MARCO.....	“		

Sono presenti l'On.le Sindaco e gli Assessori Aurigemma, Bordoni, Corsini, De Palo, Gasperini, Lamanda, Sensi e Visconti.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 268

Autorizzazione alla cessione, da parte della Soc. I.C.M.E.S. S.r.l., di aree localizzate nel P.Z. Trigatoria Trandafilo. Contestuale assegnazione, a titolo compensativo a favore della Soc. Coop. Ed. "Casa Lex", quale soggetto cessionario dei diritti edificatori da parte della cedente Soc. I.C.M.E.S., di una cubatura residenziale di mc. 5.204,59 sul comparto A/p del P.Z. Trigatoria Trandafilo. Autorizzazione alla stipula contestuale di un unico atto notarile (cessione e riassegnazione aree) tra Roma Capitale, la Soc. I.C.M.E.S. S.r.l. e la Soc. Coop. Ed. "Casa Lex".

Premesso che con deliberazione G.R.L. n. 7387 del 1° dicembre 1987 è stato approvato il secondo piano per l'edilizia economica e popolare, prorogato con Decreto del presidente della Giunta Regionale Lazio n. T0609 del 24 novembre 2005;

Che, in particolare, con deliberazione G.R.L. n. 932 del 23 novembre 2007, è stato approvato il P.Z. Trigatoria Trandafilo,

Che l'Amministrazione di Roma Capitale, relativamente al Piano di Zona in questione, ha avviato la procedura espropriativa, ai sensi dell'art. 5 bis del D.L. n. 86 del 27 maggio 2005, convertito nella L. n. 148 del 26 luglio 2005;

Che l'Amministrazione di Roma Capitale ha eseguito una valutazione preliminare dell'indennità d'esproprio spettanti circa le aree ricadenti in detto Piano di Zona, sulla base dei criteri previsti dalla legislazione vigente;

Che, in carenza di adeguate risorse finanziarie da destinare al pagamento delle indennità d'esproprio, gli Uffici del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica hanno inteso verificare la possibilità di acquisire le aree ricomprese nel P.Z. Trigatoria Trandafilo, mediante il ricorso alla "cessione compensativa", la cui urgenza è peraltro dettata dalla necessità di procedere, da parte dell'Amministrazione Capitolina, alle conseguenti assegnazioni, in diritto di superficie, dei finanziamenti, da tempo ivi localizzati, dando, in tal modo, attuazione al relativo strumento urbanistico, in conformità alle previsioni di piano;

Che, allo scopo, il competente Ufficio dell'Edilizia Residenziale Pubblica del Dipartimento sopra indicato, con specifiche note al riguardo, ha invitato i proprietari delle aree, sottoposte ad espropriazione, a manifestare la propria disponibilità alla cessione delle stesse, dietro assegnazione di adeguata volumetria, da localizzarsi nel medesimo piano di zona;

Che, ai fini di detta compensazione, per il pagamento della sopra richiamata indennità d'esproprio, viene utilizzata la sola cubatura prevista dal piano;

Che, per la presente fattispecie, la quantificazione dei diritti edificatori da porre in compensazione deve essere commisurata al valore monetario dell'indennità d'esproprio, individuato con determinazione del Servizio Espropri n. 846/2008, rapportato al valore delle cubature da assegnarsi a tale titolo, già stimate in Euro 115/mc. res., secondo la perizia effettuata dall'Arch. Stefano Lanza, prot. n. 71935 del 9 novembre 2009, approvata con determinazione dirigenziale n. 1502/2009 ed in atti esibita;

Che, in particolare, la Soc. I.C.M.E.S. S.r.l. risulta essere proprietaria delle aree ricadenti nel P.Z. Trigatoria Trandafilo, acquistate in comunione e pro-indiviso con la Soc. Appalti Lavori S.r.l., per i diritti pari alla metà ciascuno, con atti a rogito notaio Misiti del 20 marzo 2008 e 25 marzo 2008, rispettivamente con rep. n. 7452, racc. 3789 e rep. n. 7463, raccolta n. 3797, registrati presso l'Ufficio del Registro di Roma in data 3 aprile 2008, ai nn. 13735 e 13736;

Che le aree, di cui alla compravendita del 20 marzo 2008, risultano essere distinte, per mq. 24.360, al catasto terreni al foglio 1154, particelle nn. 230, 399, 400, 170, 191, 204 e 147, mentre i terreni acquistati in forza del citato atto di compravendita del 25 marzo 2008, di mq. 6.400, sono identificati al catasto terreni al foglio 1154, particelle nn. 401 e 402;

Che, con successivo atto di divisione del 1° agosto 2011, a rogito notaio Misiti, rep. n. 12364, racc. n. 7029, in atti esibito, dette Società hanno sciolto la comunione tra loro esistente su dette aree, attribuendosi, a titolo di divisione bonaria ed a tacitazione di ogni diritto, azione o ragione loro spettanti sul citato compendio immobiliare, le porzioni immobiliari di seguito descritte: la Soc. Appalti Lavori risulta essere proprietaria di aree distinte al Catasto Terreni del Comune di Roma alla Sezione C, foglio 1154, particelle nn. 147, 170, 230, 402, della superficie di mq. 15.400 circa, mentre la Soc. I.C.M.E.S. risulta essere proprietaria delle aree distinte al Catasto Terreni del Comune di Roma alla Sezione C, foglio 1154, particelle nn. 191, 204, 399, 400, 401, parimenti di circa mq. 15.400;

Che, con atto d'impegno rep. n. 12366 del 1° agosto 2011, racc. n. 7031, a rogito Notaio Misiti, in atti esibito, la Soc. I.C.M.E.S. S.r.l. ha aderito alla proposta come sopra avanzata da Roma Capitale, manifestando la volontà di addivenire alla cessione delle aree di sua proprietà, a fronte dell'assegnazione, quale corrispettivo della cessione, delle corrispondenti cubature a destinazione residenziale;

Che, in ordine al regime giuridico della presente assegnazione, è stata convenuta, con i soggetti interessati, la concessione, in diritto di superficie, delle predette cubature, più facilmente commerciabili in relazione all'attuale andamento del mercato immobiliare, che privilegia immobili di minor impatto economico;

Che, conseguentemente, il competente Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica ha calcolato, secondo i parametri sopra indicati, la cubatura residenziale da concedersi, in diritto di superficie, all'avente diritto Soc. I.C.M.E.S., a compensazione dell'indennità d'esproprio, quantificandola, in diritti edificatori, per complessivi metri cubi residenziali 5.204,59, come da D.D. n. 738/2011, al presente provvedimento allegata;

Che, con pari atto d'impegno rep. n. 12366 del 1° agosto 2011, la cedente Soc. I.C.M.E.S. ha individuato e segnalato, irrevocabilmente, nei confronti di Roma Capitale, la "Casa Lex Società Cooperativa Edilizia" quale soggetto fruitore e destinatario finale dei diritti edificatori derivanti dalla cessione delle aree predette a favore della medesima amministrazione pubblica, per la realizzazione diretta e concreta di fabbricati all'interno dei Piani di Edilizia Economica e Popolare;

Che, con il predetto atto d'impegno, la Soc. I.C.M.E.S. S.r.l., in qualità di proprietaria delle aree distinte al catasto terreni al foglio 1154, particelle nn. 191, 204, 399, 400, 401, di circa mq. 15.400, si è altresì impegnata a cedere le stesse a Roma Capitale, libere da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, manufatti, cose e/o persone, rinunciando, al contempo, all'indennità d'esproprio, a fronte del riconoscimento della cubatura sopra riportata;

Che l'atto d'impegno "de quo" è stato sottoscritto anche dal legale rappresentante della "Casa Lex Società Cooperativa Edilizia" con accettazione di tutti i contenuti dell'atto medesimo e con espressa conferma che la società medesima è in possesso dei requisiti oggettivi e soggettivi previsti dall'art. 35 L. n. 865/1971, per la fruizione e realizzazione diretta e concreta dei diritti edificatori in questione;

Che, pertanto, con il presente provvedimento, è possibile procedere ad autorizzare l'acquisizione, da parte di Roma Capitale, delle aree distinte al catasto terreni al foglio 1154, particelle nn. 191, 204, 399, 400, 401, di circa mq. 15.400 di proprietà della Soc. I.C.M.E.S., a fronte della concessione in regime di diritto di superficie a titolo di indennità di esproprio (e valori comunque accessori allo stesso) di diritti edificatori corrispondenti ad una cubatura pari a mc. res. 5.204,59, localizzati ed insistenti sul comparto "A/p" del P.Z. Trigatoria Trandafilo, che, in forza della formale individuazione del soggetto fruitore di cui sopra, vengono assegnati in favore della cessionaria "Casa Lex Società Cooperativa Edilizia", ferme restando a carico di quest'ultima le obbligazioni a titolo di contributo per opere di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 2001;

Che, in relazione al riconoscimento del diritto di preferenza, per la concessione del diritto di superficie e/o cessione del diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 35 L. n. 865/1971, così come sostituito dall'art. 3, comma 63, lett. c) della L. n. 662/1996 e successivamente interpretato dall'art. 7 della L. n. 136/1999, art. 4, si da atto che risulta comunque soddisfatto ogni diritto spettante alla proprietà, in ordine al diritto di preferenza, per la concessione del diritto di superficie e/o cessione del diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 35 L. n. 865/1971, così come sostituito dall'art. 3, comma 63, lett. c) della L. n. 662/1996 e successivamente interpretato dall'art. 7 della L. n. 136/1999 art. 4, in merito, si precisa che la Soc. I.C.M.E.S. risulta essere soggetto non legittimo ad avvalersi della normativa in questione, avendo acquistato l'area oggetto di cessione successivamente alla data di adozione del Piano di Zona Trigatoria Trandafilo;

Che, con il citato atto d'impegno, la Soc. I.C.M.E.S. S.r.l. oltre che la cessionaria "Casa Lex Società Cooperativa Edilizia", che ha sottoscritto anch'essa l'atto d'impegno

medesimo, si sono, altresì, obbligate alla rinuncia a qualsiasi pretesa avanzata o proponibile nei confronti di Roma Capitale, dichiarando, inoltre, di essere a conoscenza della normativa fiscale applicabile in tema di trasferimenti di aree comprese nei Piani di Zona di cui alla L. n. 167/1962 o comunque sottoposte a procedimento espropriativo, confermando, sin da ora, la propria adesione alle peculiari modalità applicative tributarie;

Che è stato individuato il comparto "A/p" ove localizzare la citata cubatura residenziale di mc. 5.204,59, quale corrispettivo per la cessione, a favore di Roma Capitale, delle aree sopra indicate, da parte del predetto soggetto proprietario, a compensazione di qualsivoglia indennità, somma o valore a qualunque titolo considerata ed a saldo, stralcio e transazione di ogni altra pretesa;

Che, con il presente provvedimento, si ritiene, pertanto, di autorizzare la stipula di un unico atto notarile, contenente sia la cessione delle aree di proprietà della Soc. I.C.M.E.S. S.r.l. a favore di Roma Capitale, sia l'assegnazione, sul comparto "A/p" del P.Z. Trigoria Trandafilo, a favore della Società Cooperativa "Casa Lex", di una cubatura di mc. res. 5.204,59, in diritto di superficie, a titolo compensativa, con la previsione della sola corresponsione degli oneri di urbanizzazione;

Resta fermo che, a fronte di eventuali maggiori costi che l'Amministrazione dovesse sostenere per l'acquisizione completa delle aree del piano di zona, detto operatore sarà comunque tenuto a corrispondere i relativi conguagli anche in materia di indennità d'esproprio, attualmente determinata, in via provvisoria, con D.D. n. 278/2011, in Euro 82,46/mc. res. per le cubature da cedere in proprietà ed in Euro 49,48, per le volumetrie da concedersi in diritto di superficie;

Che con deliberazione Consiglio Comunale n. 12 del 1° febbraio 2007 sono stati aggiornati i contributi per oneri di urbanizzazione, di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, in Euro 57,63 per le cubature residenziali ed Euro 73,77 per le cubature non residenziali,

Che, conseguentemente, l'importo complessivo da corrispondersi, a titolo di contributo per oneri di urbanizzazione, in ordine all'intervento di mc. res. 5.204,59, risulta essere pari ad Euro 299.940,52 (5.204,59 mc. res. x Euro 57,63);

Che il suddetto importo, sia pure convenzionalmente riferito al solo contributo per oneri di urbanizzazione, è comunque da intendersi soggetti agli eventuali conguagli ed aggiornamenti, secondo quanto stabilito dall'art. 3 della stipulanda convenzione, da redigersi secondo lo schema approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 173/2005, per la concessione del diritto di superficie, che indica anche le modalità di versamento;

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

Visto il D.Lgs. n. 267/2000;

Considerato che in data 19 luglio 2011 il Direttore dell'Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica – Direzione Attuazione Strumenti Urbanistici, quale responsabile del Servizio, 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 tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: F. S. Bedoni";

Considerato che in data 20 luglio 2011 il Dirigente della XVII U.O. della Ragioneria Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere

favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

Il Dirigente

F.to: A. Boldrini”;

Preso atto che, in data 19 luglio 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 dei 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 sul testo della 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 D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (T.U.E.L.);

LA GIUNTA CAPITOLINA

DELIBERA

- a) di autorizzare l'acquisizione, da parte di Roma Capitale, delle aree distinte al catasto terreni al foglio 1154, particelle nn. 191, 204, 399, 400, 401, di circa mq. 15.400, da parte della Soc. I.C.M.E.S. S.r.l., ciò a fronte, della concessione in regime di diritto di superficie (e valori comunque accessori allo stesso) di diritti edificatori corrispondenti ad una cubatura pari a mc. res. 5.204,59;
- b) di assegnare, in forza della formale individuazione del soggetto fruitore di cui all'atto d'impegno rep. n. 11819 del 15 marzo 2011, assunto al protocollo del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica al n. 21955 del 21 marzo 2011, i diritti edificatori corrispondenti ad una cubatura pari complessivamente a mc. res. 5.204,59, come sopra localizzati ed insistenti sul comparto A/p del P.Z. Trigoria Trandafilo, direttamente in capo alla cessionaria “Casa Lex Società Cooperativa Edilizia”, ferme restando, a carico di quest'ultima, le obbligazioni a titolo di contributo per opere di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 2001.
L'assegnazione in oggetto è subordinata al perfezionamento degli atti di trasferimento tra la “Soc. I.C.M.E.S. S.r.l. e la Casa Lex Soc. Cooperativa Edilizia”, che possono precedere ad essere contestuali alla convenzione di cui al successivo punto C);
- c) di autorizzare la sottoscrizione di un unico atto notarile tra la “Soc. I.C.M.E.S. S.r.l. e la Casa Lex Soc. Cooperativa Edilizia”, portante i diversi negozi giuridici tra loro collegati, il tutto alle seguenti condizioni:
 1. rinuncia, da parte della cedente Soc. I.C.M.E.S. S.r.l., a qualsiasi pretesa avanzata o proponibile nei confronti di Roma Capitale, per quanto riguarda le aree oggetto della cessione di cui trattasi;
 2. la cessione definitiva, a favore di Roma Capitale, dell'intera proprietà di pertinenza delle Soc. I.C.M.E.S. S.r.l., consistente nelle aree distinte al catasto terreni al foglio 1154, particelle nn. 191, 204, 399, 400, 401, di circa mq. 15.400;
 3. corresponsione degli oneri di urbanizzazione dovuti e comunque fatti salvi gli eventuali conguagli che ne dovessero scaturire, per ulteriori oneri acquisitivi derivanti da maggiori costi eventualmente gravanti sull'Amministrazione

Capitolina per la acquisizione completa della totalità delle aree del Piano di Zona interessato; pertanto il corrispettivo di convenzione sarà da intendersi soggetto agli eventuali conguagli ed aggiornamenti secondo quanto stabilito dall'art. 3 della stipulanda convenzione, da redigersi secondo lo schema di cui alla deliberazione Consiglio Comunale n. 173/2005 e Consiglio Comunale n. 31/2007, rispettivamente per la concessione del diritto di superficie e per la cessione del diritto di proprietà.

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

- quanto ad Euro 299.940,52, la quota parte di Euro 11.762,37, quale differenza da versare all'Amministrazione Comunale, ex L.R. n. 27/1990, alla risorsa 4.05.5800 del centro di ricavo 1ER del relativo P.E.G., mentre la restante quota di Euro 288.178,15, quale contributo netto OO.UU., alla risorsa n. 4.05.6000 del centro di costo 1ER del relativo P.E.G., prima del rilascio del N.O. al permesso di costruire.

Le aree, costituenti il comparto come sopra assegnato e contornato in rosso nelle esibite planimetrie di piano, verranno meglio identificate sui frazionamenti catastali che, firmati dal competente Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, verranno allegati alle stipulande convenzioni.

Rimane, altresì, fermo che, antecedentemente alla sottoscrizione della convenzione in parola, dovrà essere regolamentato, con apposita determinazione dirigenziale, il regime tributario dei trasferimenti in questione.

L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, il suesteso schema di deliberazione che risulta approvato 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
G. Alemanno

IL SEGRETARIO GENERALE
L. Iudicello

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

La presente deliberazione è stata adottata dalla Giunta Capitolina nella seduta del
3 agosto 2011.
Dal Campidoglio, lì

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....