



# ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 14797/11

## ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 19 OTTOBRE 2011)

L'anno duemilaundici, il giorno di mercoledì diciannove del mese di ottobre, alle ore 15,00, 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 il Vice Sindaco e gli Assessori Antoniozzi, Aurigemma, Bordoni, Cavallari, Corsini, Gasperini, Ghera, Lamanda e Sensi.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

### Deliberazione n. 352

**Revoca, ai sensi dell'art. 6 della L. n. 513/1977, dell'assegnazione, già disposta sul P.Z. Torvecchia 1, per la realizzazione, da parte dello IACP (ora ATER), di un intervento di edilizia non residenziale. Assegnazione del diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 L. n. 865/1971, a favore della Soc. Cobefra S.r.l., quale soggetto cessionario dei diritti edificatori da parte del cedente Consorzio Cooperative Edilizie Laziali CO.C.E.L. Soc. Coop. a r.l., di una cubatura non residenziale di mc. 6.000, insistente sul comparto R1 del P.Z. Torvecchia 1. Autorizzazione alla stipula della convenzione.**

Premesso che con deliberazione Consiglio Comunale n. 3106 del 27 giugno 1978 è stato assegnato, a favore dello IACP (ora ATER), il diritto di superficie, ex art. 135 L. n. 865/1971, per la realizzazione di un intervento nel P.Z. n. 74 Torvecchia, insistente, tra l'altro, anche su un sedime avente destinazione non residenziale, di mq. 5.515, contraddistinto al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 355, particella n. 1518/p, così come perimetrato in rosso nell'allegata planimetria di piano;

Che detta area è pervenuta al patrimonio del Comune di Roma, in parte a mezzo cessione volontaria intervenuta con atto a rogito Notaio Maria Festa, rep. 20336 del

5 luglio 1983, racc. 5037, in parte tramite esproprio, effettuato dall'allora IACP, in nome e per conto del Comune di Roma e concluso con D.P.G.R.L. n. 432 del 31 gennaio 1981;

Rilevato che la deliberazione in oggetto è esecutiva dal 2 luglio 1978 e che, a tutt'oggi, limitatamente all'area non residenziale sopra descritta, non risulta ancora avviato il relativo programma edificatorio con nota prot. n. 58309 del 29 settembre 2010, l'Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica con nota prot. n. 58309 del 29 settembre 2010 ha comunicato, ai sensi degli artt. 7 e seguenti della L. n. 241/1990 e s.m.i., l'avvio del procedimento di revoca dell'assegnazione come sopra disposta, nei confronti dell'Azienda Territoriale Edilizia Residenziale Pubblica, ex art. 6 della legge n. 513/1977;

Che la citata nota di comunicazione del predetto procedimento di revoca assegnava a detta Azienda Territoriale una tempistica pari a giorni trenta (30), entro la quale far pervenire all'Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica memorie scritte e documenti pertinenti l'oggetto del procedimento, al fine di un'eventuale conferma dell'assegnazione medesima;

Che, decorso vanamente il predetto termine e stante l'inerzia da parte di detta Azienda Territoriale, la stessa è da ritenersi decaduta dal diritto all'assegnazione come sopra intervenuta;

Che, conseguentemente, con il presente provvedimento occorre procedere alla revoca dell'assegnazione, già disposta con deliberazione Giunta Comunale n. 3106 del 27 giugno 1978 sul P.Z. Torvecchia 1, per la realizzazione, da parte dello IACP (ora ATER), di un intervento di edilizia non residenziale insistente su un sedime avente destinazione non residenziale, di mq. 5.515, contraddistinto al N.C.T. del Comune di Roma al foglio n. 355, particella n. 1518/p, così come perimetrato in rosso nell'allegata planimetria di piano;

Che, inoltre, nelle sedute del 29 aprile 1968, 21 maggio 1970 e 22 aprile 1971, con proprio verbale, la Commissione ex art. 11 L. 18 aprile 1962, n. 167 ha assegnato cubature al Consorzio Cooperative Edilizie Laziali CO.C.E.L. Soc. Coop. a r.l., già Consorzio Provinciale ACLI, nel P.Z. Casal de' Pazzi/Nomentano, per un totale complessivo di mc. 380.465 e non residenziali 32.080;

Che, a causa dell'errato dimensionamento in fase di progetto urbanistico delle sagome dei fabbricati, insufficienti a contenere tutta la cubatura come sopra assegnata, si è determinata una variazione, in diminuzione, nella distribuzione delle predette cubature;

Che, conseguentemente, le cubature concessionate sono risultate inferiori, rispetto a quelle assegnate e, pertanto, con deliberazione Giunta Comunale n. 503/2006, l'Amministrazione Comunale ha riconosciuto, al predetto Consorzio, un credito edificatorio pari a mc. res. 27.195 e non res. 13.528;

Che, per quanto concerne dette ultime volumetrie non residenziali, con deliberazione Giunta Capitolina n. 186 del 25 maggio 2011, l'Amministrazione Capitolina ha provveduto ad assegnare, in capo alle Soc. Pem 1 e Torre Miceli, quali soggetti cessionari di quota parte del credito edificatorio vantato dal Consorzio CO.CE.L., ai sensi della deliberazione Giunta Comunale n. 503/2006, cubature non residenziali pari a mc. 2.000 pro-capite, nell'ambito del comparto A/p del P.Z. Pian Saccoccia;

Che, a fronte della predetta assegnazione intervenuta con la citata deliberazione Giunta Capitolina n. 186/2011, il credito edificatorio ad oggi vantato dal Consorzio CO.CE.L., nei confronti di Roma Capitale, limitatamente alla volumetria non residenziale, già riconosciuta con la ripetuta deliberazione Giunta Comunale n. 503/2006, ammonta complessivamente a mc. non res. 9.528 (mc. non res. 13.528-4.000 mc. non res.);

Che, attualmente, è in corso di perfezionamento l'assegnazione di un'ulteriore quota di cubatura non residenziale, pari a mc. 3.528, sul P.Z. Borghetto dei Pescatori, al buon

esito della quale la volumetria non residenziale, spettante al CO.C.E.L., risulterebbe essere pari a mc. 6.000;

Considerato che sul P.Z. Torrevecchia 1, a fronte della predetta revoca come sopra disposta nei confronti dell'ATER, residua un'area non residenziale, idonea alla realizzazione di una cubatura pari a mc. 6.000, ricadente nell'ambito del comparto "R1", sufficiente a contenere la cubatura non residenziale di mc. 6.000, spettante al Consorzio in oggetto, ai sensi della deliberazione Giunta Comunale n. 503/2006;

Che, al buon esito di entrambe le assegnazioni concernenti sia l'intervento edificatorio richiesto sul P.Z. Borghetto dei Pescatori, per mc. non res. 3.528, sia il programma di edilizia non residenziale, oggetto del presente provvedimento, di mc. 6.000, verrebbero a definizione gli impegni assunti dall'Amministrazione Comunale, limitatamente al riconoscimento del credito edificatorio, esclusivamente di natura di non residenziale, di complessivi mc. non residenziali 13.528, già riconosciuto con la citata deliberazione Giunta Comunale n. 503/2006, che, in tal modo, verrebbe ad esaurirsi, fermo restando il credito ancora vantato dal CO.C.E.L. medesimo, relativamente alla cubatura residenziale, così come riconosciuta con deliberazione Giunta Comunale n. 503/2006;

Che, con nota in atti esibita, il Consorzio CO.C.E.L. ha comunicato, all'Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, il soggetto attuatore delle predette cubature non residenziali, individuandolo nella Società Cobefra S.r.l., secondo i patti, condizioni e termini di cui al contratto preliminare formalizzato in data 20 luglio 2011, al presente provvedimento allegato;

Che la precitata società è in possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dall'art. 35 L. n. 865/1971 e s.m.i. per la fruizione e realizzazione diretta e concreta dei diritti edificatori in questione;

Che, pertanto, con il presente provvedimento, è possibile procedere all'assegnazione, in diritto di superficie, a favore della Società Cobefra S.r.l., quale destinatario finale di una cubatura non residenziale pari a mc. 6.000, insistente sul comparto R1 del P.Z. Torrevecchia, attribuibile al Consorzio CO.C.E.L., ai sensi della deliberazione Giunta Comunale n. 503/2006;

Che la presente assegnazione è, tuttavia, subordinata al perfezionamento dei rapporti giuridici interni tra il cedente Consorzio CO.C.E.L. e la cessionaria Soc. Cobefra, secondo quanto convenuto nel contratto preliminare, tra le parti intervenute;

Che, per quanto concerne il momento negoziale, entrambi i soggetti (cedente e cessionario) dovranno intervenire alla stipula dell'atto convenzionale con l'Amministrazione Capitolina;

Che, a fronte della presente assegnazione, la Società Cobefra S.r.l., in qualità di soggetto cessionario dei diritti edificatori in questione, dovrà versare il corrispettivo stabilito dall'art. 35 della legge n. 865/1971;

Che, con determinazione dirigenziale n. 851 del 23 giugno 2005, il corrispettivo delle aree insistenti sul P.Z. Torrevecchia 1, riferito alla superficie, è stato, ad oggi, quantificato, in via provvisoria, in Euro 1,84/mc. non residenziale, per indennità di esproprio;

Che, ai sensi della deliberazione Consiglio Comunale n. 94/2004, qualora all'atto della consegna delle aree non risultasse noto il costo definitivo del piano, l'operatore dovrà produrre, oltre alla ricevuta di versamento dell'importo dovuto per il costo del terreno, determinato sulla base della predetta indennità provvisoria d'esproprio, anche polizza fidejussoria, bancaria o di primaria compagnia assicurativa, di importo pari all'eventuale maggior costo dell'esproprio per accettazione dell'indennità da parte di tutti i proprietari;

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 totale da corrispondersi per l'intervento in questione risulta essere pari ad Euro 453.660,00 di cui Euro 11.040,00 (6.000 mc. non res. x Euro 1,84) a titolo di indennità provvisoria d'esproprio ed in Euro 442.620,00 (6.000 mc. non res. x Euro 73,77) quale contributo per OO.UU.;

Che, in ordine alle modalità di versamento del presente corrispettivo, si rinvia a quanto disposto con provvedimento Consiglio Comunale n. 173/2005;

Che il suddetto corrispettivo di concessione è 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, 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 3 ottobre 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 Dirigente

F.to: F.S. Bedoni”;

Considerato che in data 4 ottobre 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: G. Previti”;

Preso atto che, in data 3 ottobre 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 T.U.E.L. n. 267/2000;

## LA GIUNTA CAPITOLINA

### DELIBERA

- a) di revocare, ai sensi dell'art. 6 della L. n. 513/1977, l'assegnazione, già disposta con deliberazione Consiglio Comunale n. 3106 del 27 giugno 1978 sul P.Z.

Torrevecchia 1, per la realizzazione, da parte dello IACP (ora ATER), di un intervento di edilizia non residenziale insistente su un sedime avente destinazione non residenziale, di mq. 5.515, contraddistinto al N.C.T. del Comune di Roma al foglio n. 355, particella n. 1518/p, così come perimetrato in rosso nell'allegata planimetria di piano;

- b) di assegnare, in diritto di superficie, a favore della Soc. Cobefra S.r.l., quale soggetto promittente acquirente dei diritti edificatori del Consorzio Cooperative Edilizie Laziali CO.C.E.L. Soc. Coop. a r.l., la cubatura non residenziale pari a mc. 6.000, insistente sul comparto "R1" del P.Z. Torrevecchia 1, già attribuibile al Consorzio CO.C.E.L., ai sensi della deliberazione Giunta Comunale n. 503/2006; la presente assegnazione è, tuttavia, subordinata al perfezionamento dei rapporti giuridici interni tra il cedente Consorzio CO.C.E.L. e la cessionaria Soc. Cobefra, secondo i patti, condizioni e termini di cui al contratto preliminare formalizzato in data 20 luglio 2011, al presente provvedimento allegato.

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

- quanto ad Euro 11.040,00 quale costo per indennità provvisoria d'esproprio, alla risorsa 4.05.7000, del Centro di Costo IER del relativo P.E.G. all'atto della consegna dell'area.

Ai sensi della deliberazione consiliare n. 96/2004, qualora all'atto della consegna delle aree non risultasse noto il costo definitivo del piano, l'operatore dovrà produrre, oltre alla ricevuta di versamento dell'importo dovuto per il costo del terreno, determinato sulla base della predetta indennità provvisoria, anche polizza fidejussoria, bancaria o di primaria compagnia assicurativa, di importo pari all'eventuale maggior costo dell'esproprio per accettazione dell'indennità da parte di tutti i proprietari;

- quanto ad Euro 442.620,00 quale contributo per OO.UU., prima del rilascio del N.O. per il permesso di costruire, alla risorsa 4.05.6000 del Centro di Costo IER del relativo P.E.G.

Il suddetto corrispettivo di concessione è da intendersi soggetto agli eventuali conguagli ed aggiornamenti secondo quanto stabilito dall'art. 3 della Convenzione, da stipularsi secondo lo schema di cui alla deliberazione Consiglio Comunale n. 173/2005, per la concessione del diritto di superficie, che indica anche le modalità di versamento.

L'area costituente il comparto come sopra assegnato in diritto di superficie e contornato in rosso nelle esibite planimetrie di piano, verrà meglio identificata sui frazionamenti catastali che, filmati dal competente, Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, verranno allegati alla stipulanda convenzione;

- c) di autorizzare la stipula di un unico atto notarile tra l'Amministrazione Comunale, il Consorzio CO.CE.L. e la Soc. Cobefra S.r.l., attraverso il quale quest'ultima Società conseguirà la titolarità delle cubature residenziali di cui alla lettera a); la convenzione suddetta, per quel che attiene agli obblighi del soggetto attuatore del programma edificatorio di cui al presente provvedimento, sarà conformata allo schema approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31/2007.

*L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, il sujesteso 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  
S. Belviso

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  
**19 ottobre 2011.**

*Dal Campidoglio, lì .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....