



Protocollo RC n. 7358/12

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 6 AGOSTO 2012)

L'anno duemiladodici, il giorno di lunedì sei del mese di agosto, alle ore 18,30, nella Sala degli Arazzi, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

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

Sono presenti il Vice Sindaco e gli Assessori Bordoni, Cavallari, Corsini, De Palo, Funari, Gasperini, Ghera, Lamanda e Visconti.

Partecipa il sottoscritto Vice Segretario Generale Dott. Luigi Maggio.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 247

Riconoscimento, in capo al Consorzio Cooperative Edilizie Laziali CO.C.E.L., di diritti edificatori, per effetto delle disposizioni contenute nella deliberazione Giunta Comunale n. 503/2006, e contestuale localizzazione delle volumetrie residue già riconosciute con deliberazione Giunta Comunale n. 503/2006.

Premesso che, ai sensi dell'articolo 10 della legge 18 aprile 1962, n. 167 nel testo pubblicato in GU, i Comuni potevano riservarsi l'acquisizione, anche mediante esproprio, fino ad un massimo del 50 per cento delle aree comprese nei piani delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico o popolare, mentre il restante 50 per cento delle medesime aree edificabili poteva essere richiesto – tra gli altri – da Società cooperative per la costruzione di case popolari a favore dei propri soci;

Che la Commissione di cui all'articolo 11, comma 2 della citata legge n. 167/1962, in relazione al fabbisogno generale e tenuto conto delle aree spettanti all'Amministrazione Comunale, procedeva alla assegnazione dei relativi programmi di intervento edilizi assegnando una determinata quantità di diritti edificatori agli enti di cui all'art. 10, c. 3, della medesima legge, senza che venisse determinato e/o richiesto alcun corrispettivo, purché le aree necessarie all'attuazione dell'intervento venissero acquisite o fossero in corso di acquisizione al patrimonio degli enti assegnatari (sia mediante procedimento espropriativo che avvalendosi di altre normative vigenti);

Che in particolare, nelle sedute del 29 aprile 1968, 21 maggio 1970 e 22 aprile 1971, la suddetta Commissione assegnava al Consorzio CO.C.E.L. (ex ACLI) una cubatura complessiva di mc. residenziali 380.465 e di mc. non residenziali 32.080 per la realizzazione di un intervento edilizio su aree acquistate in proprietà dal Consorzio stesso tra il 1971 ed il 1973. Detta cubatura veniva dalla medesima Commissione localizzata sul Piano di Zona Casal de' Pazzi – Nomentano;

Che, quindi, il Consorzio intraprendeva il programma costruttivo relativo alle cubature oggetto di assegnazione in diritto di proprietà, realizzando la quasi totalità degli interventi sul medesimo Piano di Zona;

Che, tuttavia, a causa di un errore emerso in fase esecutiva, rispetto all'iniziale progettazione urbanistica ed al dimensionamento del Piano di Zona, le aree sulle quali erano stati localizzati gli interventi tra il 1968 ed il 1971 si rivelavano insufficienti a contenere tutta la cubatura ancora da realizzare;

Che, pertanto, nel 1989 veniva elaborata ed assunta come decisione della Giunta Comunale, un'apposita variante urbanistica al Piano di Zona, in modo tale da consentire il completamento del programma costruttivo assegnato al Consorzio;

Che, tuttavia, nelle more della presentazione in Consiglio Comunale della decisione di Giunta per l'approvazione della variante in questione, la Regione Lazio istituiva con L.R. n. 55 del 1989 il Parco di Aguzzano che includeva parte delle aree interessate dalla variante stessa che erano state acquisite al patrimonio consortile per la realizzazione dei programmi costruttivi assegnati al Consorzio;

Che, la parte di edifici che il Consorzio aveva medio tempore realizzato sul P.Z. Casal de' Pazzi/Nomentano, venivano trasferiti in proprietà esclusiva ai soci delle cooperative aderenti al CO.C.E.L. medesimo;

Che i residui diritti edificatori da realizzare in virtù delle assegnazioni effettuate dalla Commissione di cui sopra ammontavano a mc. residenziali 27.195 e mc. non residenziali 13.528;

Che tali diritti edificatori avrebbero dovuto essere localizzati ed assegnati secondo la previgente disciplina della legge n. 167/1962, tenuto conto che la norma transitoria contenuta all'art. 36 della legge n. 865/1971 stabiliva espressamente che le disposizioni contenute nell'articolo 35 non si sarebbero dovute applicare alle aree che alla data di entrata in vigore della presente legge fossero state acquisite, previa assegnazione, da enti pubblici o cooperative o per le quali alla stessa data fosse intervenuta l'assegnazione e fosse in corso il procedimento di acquisizione delle aree da parte di tali enti o cooperative;

Che, infatti, la legge n. 865/1971 è entrata in vigore in data 31 ottobre 1971 ed a quella data il Consorzio risultava già essere assegnatario dei suddetti diritti edificatori, nonché in parte proprietario delle aree appositamente acquisite, mentre le residue aree erano in corso di acquisizione e sarebbero entrate a far parte del patrimonio consortile in via definitiva nel 1973;

Che, pertanto, nel corso degli anni, il Consorzio ha ripetutamente e periodicamente (come risulta dalla documentazione allegata agli atti del presente provvedimento) rivolto istanza all'Amministrazione di assegnazione dei diritti edificatori residui non ancora realizzati a fronte dell'avvenuta istituzione del Parco di Aguzzano ed attesa l'impossibilità di procedere alla variante urbanistica allora in itinere;

Che, quindi, con deliberazione Giunta Comunale n. 503/2006, l'Amministrazione ha riconosciuto in favore del Consorzio un credito edificatorio pari a mc. 27.195 residenziali e mc. 13.528 non residenziali, disponendo in favore del Consorzio (e per esso in favore delle Società Cooperative al medesimo facenti capo) l'assegnazione del diritto di superficie piuttosto che del diritto di proprietà di una parte dei diritti edificatori e, specificatamente complessivi mc. res. 9.195 sui Piani di Zona Tor Cervara e Torresina,

rinviano ad un successivo provvedimento l'individuazione e conseguente assegnazione delle rimanenti cubature;

Che, successivamente, con deliberazione Giunta Comunale n. 527/2007, l'Amministrazione Comunale ha proceduto all'assegnazione, ma sempre in diritto di superficie, sul P.Z. Lunghezzina 1, di un'ulteriore quota parte della volumetria riconosciuta al Consorzio, per complessivi mc. res. 6.000, disponendo, tra l'altro, l'assegnazione della stessa direttamente in capo alle Soc. Pem 1 e Torre Miceli, quali soggetti cessionari di quota parte del credito edificatorio vantato dal Consorzio CO.C.E.L. medesimo, per una cubatura pari a mc. res. 3.000 pro-capite;

Che, con deliberazioni Giunta Capitolina n. 2 del 19 gennaio 2011 e Giunta Capitolina n. 125 del 24 aprile 2012, detta cubatura è stata poi trasferita sul P.Z. Castelverde;

Che ad oggi risulta un credito edificatorio in capo al Consorzio per mc. res. 12.000 (27.195 – 9.195 – 6.000), mentre una parte della complessiva volumetria non residenziale di mc. 13.528 è stata assegnata alle Soc. Pem 1 e Torre Miceli (soggetti cessionari del Consorzio) e, precisamente mc. non residenziali 2.000 pro-capite, per un totale di mc. non res. 4.000 sul comparto A/p del P.Z. Pian Saccoccia, con deliberazione Giunta Capitolina n. 186 del 25 maggio 2011;

Che, infine, con deliberazione Giunta Capitolina n. 352/2011, l'Amministrazione Capitolina ha provveduto ad assegnare, in diritto di superficie, sul P.Z. Torrevecchia 1, un'ulteriore quota parte della volumetria non residenziale residua (mc. 6.000), disponendo l'assegnazione della stessa direttamente in capo alla cessionaria Soc. Cobefra, giusta contratto preliminare formalizzato in data 20 luglio 2011 e secondo i patti, condizioni e termini in quest'ultimo contenuti;

Che, a fronte di detta ultima assegnazione, il credito edificatorio ad oggi vantato dal Consorzio CO.C.E.L., nei confronti di Roma Capitale, limitatamente alla volumetria non residenziale riconosciuta è pari a mc. non res. 3.528 (13.528 – 4.000 – 6.000);

Considerato che, con reiterate istanze, prot. n. 50177 del 5 agosto 2010 e prot. n. 67237 del 7 settembre 2011, il Consorzio ha segnalato all'Amministrazione, il diverso regime di assegnazione delle aree allo stesso applicato con i provvedimenti adottati;

Che, infatti, i diritti edificatori oggetto di tali provvedimenti scaturivano da pregressi interventi già assegnati in regime di proprietà, su aree appositamente acquisite dal Consorzio stesso, secondo la disciplina previgente, rispetto alle modifiche introdotte con la novella del 1971;

Che, pertanto, a fronte delle assegnazioni come sopra effettuate in diritto di superficie, anziché nell'atteso regime del diritto di proprietà, il Consorzio ha richiesto all'Amministrazione Capitolina di tener conto di tale circostanza ed ha segnalato che la determinazione degli importi conteggiati a titolo di corrispettivo per l'assegnazione del diritto di superficie non avrebbe dovuto tener conto del costo di acquisizione delle aree, in virtù degli acquisti di aree effettuati dal Consorzio stesso finalizzati alla realizzazione degli interventi assegnati dalla Commissione ex lege n. 167/1962;

Che, pertanto, diversamente da quanto stabilito con il primo provvedimento di assegnazione risalente al 2006 e con i successivi, al riconoscimento dei diritti edificatori non avrebbe dovuto conseguire la corresponsione di alcun corrispettivo;

Che il CO.C.E.L. si è più volte reso disponibile nella ricerca di un percorso condiviso con l'Amministrazione al fine di dirimere ogni possibile contrasto con essa ed al fine ulteriore di salvaguardare la prosecuzione della propria attività, nonché di garantire e preservare i livelli occupazionali raggiunti nell'ambito della propria operatività nel settore;

Che, il competente Ufficio, ha svolto una approfondita istruttoria, rivolta a preservare l'Amministrazione dall'alea di un possibile contenzioso anche di natura risarcitoria;

Che l'Arch. Stefano Lanza, incaricato con D.D. n. 1222 del 21 dicembre 2010, dall'Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, ha trasmesso, con nota prot. n. 16148 del 28 febbraio 2011, la relazione all'uopo redatta, stimando in complessivi Euro 4.943.493,00, il pregiudizio subito dal CO.C.E.L.;

Considerato che, purtuttavia, il CO.C.E.L. aveva già provveduto, nel tempo, a stipulare la prevista convenzione, con l'Amministrazione Capitolina, per la concessione del diritto di superficie, limitatamente a mc. res. 4.195, l'Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica ha ritenuto di stralciare, quest'ultimi, unitamente alla cubatura non ancora oggetto di assegnazione (mc. res. 12.000 e mc. non res. 3.528), dal conteggio relativo alla quantificazione del valore economico, attualmente stimato in Euro 2.200.448,00;

Che, pertanto, tutto quanto sopra premesso e considerato, a fronte del predetto valore di Euro 2.200.448,00, la corrispondente cubatura da riconoscersi con il presente provvedimento risulta essere pari a mc. 29.107, di cui 24.107 residenziali e 5.000 non residenziali;

Che il CO.C.E.L., con nota prot. n. 64291 del 2 agosto 2012, ha comunicato la ripartizione delle volumetrie sopra riportate, suddividendole tra sé medesimo ed i seguenti soggetti attuatori, riferibili all'organizzazione dello stesso Consorzio, secondo le proporzioni a fianco di ciascuno indicate, di cui al sotto riportato prospetto:

Soggetto attuatore	mc. res.	mc. non res.
CO.C.E.L. soc. Coop. a r.l.	5.144	
Dipendenti Selenia XX Soc. Coop. a r.l.	5.000	
Dipendenti Selenia XXI Soc. Coop. a r.l.	3.000	
C.RE.C.E.L. Soc. Coop. a r.l.	5.000	
San Pietro Soc. Coop. a r.l.	3.000	
La Rocca Soc. Coop. edilizia	2.963	5.000
Totale	24.107	5.000

Considerato, infine, che restano peraltro ancora da assegnare, in favore del CO.C.E.L., le residue volumetrie di cui alla deliberazione Giunta Comunale n. 503/2006, pari a mc. res. 12.000 e non res. 3.528;

Che, non essendo immediatamente disponibili aree, in Piani di Zona ex L. n. 167/1962, ove assegnare le predette volumetrie residue, con il presente provvedimento può attualmente procedersi alla sola localizzazione, a favore del CO.C.E.L., di mc. res. 12.000, sul P.Z. Stagni di Ostia, che verranno assegnati, con successivo e separato provvedimento, non appena i relativi sedimi saranno acquisiti al patrimonio capitolino;

Che, in ordine alla residua volumetria non res., pari a mc. 3.528, di cui alla deliberazione Giunta Comunale n. 503/2006, quest'ultima verrà assegnata o localizzata, con apposito provvedimento, non appena saranno disponibili aree idonee alla realizzazione della stessa;

Che, anche per la restante volumetria di mc. 29.107 di cui mc. res. 24.107 e non res. 5.000, l'Amministrazione Capitolina procederà alla localizzazione o assegnazione della stessa non appena verranno individuate aree idonee alla realizzazione dei relativi interventi;

Che il riconoscimento in capo al Consorzio CO.C.E.L. dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione del corretto regime di assegnazione discendente dalla L. n. 167/1962, non comporta alcun onere di natura economica per le risorse dell'Amministrazione Capitolina, tenuto conto che il Consorzio stesso sarà in ogni caso tenuto a versare i corrispettivi di assegnazione dei diritti edificatori riconosciuti con il presente provvedimento;

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

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

Considerato che in data 27 aprile 2012 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;

Preso atto che, in data 27 aprile 2012 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 riconoscere, a favore del Consorzio Cooperative Edilizie Laziali CO.C.E.L. diritti edificatori in diritto di superficie pari a mc. res. 24.107 e mc. non res. 5.000, che verranno successivamente assegnati, non appena saranno disponibili aree idonee al riguardo, secondo la ripartizione delle volumetrie dallo stesso CO.C.E.L. effettuata, di cui alla nota prot. n. 64291 del 2 agosto 2012, in cui vengono designati i soggetti attuatori dei relativi interventi, di seguito elencati:

Soggetto attuatore	mc. res.	mc. non res.
CO.C.E.L. soc. Coop. a r.l.	5.144	
Dipendenti Selenia XX Soc. Coop. a r.l.	5.000	
Dipendenti Selenia XXI Soc. Coop. a r.l.	3.000	
C.RE.C.E.L. Soc. Coop. a r.l.	5.000	
San Pietro Soc. Coop. a r.l.	3.000	
La Rocca Soc. Coop. edilizia	2.963	5.000
Totale	24.107	5.000

- b) di localizzare, parimenti a favore del Consorzio CO.C.E.L., quale volumetria residenziale residua, già riconosciuta ex deliberazione Giunta Comunale n. 503/2006,

mc. residenziali 12.000, sul P.Z. Stagni di Ostia, che verranno successivamente assegnati, con separato provvedimento, in diritto di superficie, non appena le aree sullo stesso insistenti saranno acquisite al patrimonio capitolino;

- c) di rinviare l'assegnazione della residua volumetria non res. di mc. 3.528 di cui alla Giunta Comunale n. 503/2006 a successivo provvedimento, non appena saranno disponibili aree idonee alla realizzazione della cubatura medesima.

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
S. Belviso

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 dalla Giunta Capitolina nella seduta del
6 agosto 2012.

Dal Campidoglio, lì

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....