



Protocollo RC n. 14483/12

## ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 5 SETTEMBRE 2012)

L'anno duemiladodici, il giorno di mercoledì cinque del mese di settembre, alle ore 14,50, nella Sala delle Bandiere, 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 l'On.le Sindaco, il Vice Sindaco e gli Assessori Cavallari, Corsini, De Palo, Funari, Gasperini, Ghera, Lamanda e Sensi.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

### Deliberazione n. 257

**Attuazione della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 62 del 4/5 agosto 2011 e della mozione del medesimo Organo n. 32 del 22 dicembre 2011. Individuazione catastale delle porzioni immobiliari costituenti il compendio immobiliare denominato "Tenuta dell'Acquafredda". Autorizzazione alla stipula di un atto di cessione finalizzato all'acquisizione al patrimonio capitolino di porzioni immobiliari ivi individuate e comprese.**

Premesso che l'Amministrazione del Patrimonio della Sede Apostolica – A.P.S.A. e il Capitolo di San Pietro in Vaticano, sono tuttora proprietari in località “Acquafredda”, tra Via Gregorio XI e Via Aurelia di un compendio immobiliare, composto di aree e relativi fabbricati, avente una consistenza complessiva di circa 117,25 ha.;

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92 del 29 maggio 1997 è stata adottata la “Variante al Piano Regolatore Generale denominata – Piano delle Certezze” con la quale la zona M1 e la zona H2 sono state declassate a zona H1, con integrale cancellazione dell'edificabilità ivi prevista e che a riguardo risulta tuttora pendente un ricorso giurisdizionale, promosso dal Capitolo di San Pietro in Vaticano, il quale ha impugnato la citata strumentazione urbanistica;

Nel frattempo, in forza della Legge Regione Lazio n. 29/1997 è stata istituita la “Riserva Naturale dell’Acquafredda” con una estensione di ca. 249 ha., che comprende al proprio interno l’intera proprietà dell’A.P.S.A. e del Capitolo di San Pietro;

A partire dal 2000 è stato avviato un confronto tra l’A.P.S.A. – che agiva anche in nome del Capitolo di S. Pietro, la Regione Lazio, il Comune di Roma e l’Ente RomaNatura per individuare modalità per l’effettiva attuazione del Parco dell’Acquafredda;

A seguito di verifiche congiunte tra l’Amministrazione Capitolina e l’Amministrazione Regionale, si è accertato che qualsiasi soluzione edificatoria gravante sulla stessa Tenuta di Acquafredda non avrebbe potuto essere attuabile, con conseguenza immediata che la volumetria afferente detti beni avrebbe dovuto essere localizzata su altra area con livello di tutela compatibile con l’edificabilità;

In tale prospettiva l’A.P.S.A. ha proposto come diversa “localizzazione/area di atterraggio” di detti preesistenti diritti edificatori di propria spettanza, un’area agricola in sua proprietà, in località “La Mandriola” parte della quale già interessata da un Piano di Zona denominato “C29”, avente già destinazione urbanistica “zona G3 – case con giardino” nel previgente PRG e ATO prevalentemente residenziale nel Nuovo PRG adottato nel 2003;

A seguito della pubblicazione sulla G.U. n. 25 del 1° febbraio 2010 del Decreto MIBAC del 25 gennaio 2010 del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio, è stato dichiarato, ai sensi dell’art. 141, comma 2, del D.Lgs. 22 gennaio 2004 “... il notevole interesse pubblico dell’area, sita nel Comune di Roma, Municipio XII, qualificata – Ambito Meridionale dell’Agro Romano compreso tra le Via Laurentina e Ardeatina”, il programma di interventi in Loc. Mandriola contemplato nella proposta A.P.S.A. non appare realizzabile;

Il citato Decreto MIBAC del 25 gennaio 2010 è stato oggetto di ricorso da parte dell’A.P.S.A. e nella relativa sentenza, il TAR Lazio Sez. II quater 22 novembre 2010 n. 33743, ha comunque riconosciuto il consolidamento della “posizione qualificata” di A.P.S.A., rispetto alla conservazione dei “diritti edificatori”, sostanzialmente rinvenienti dalla cessione al Comune dell’area dell’Acquafredda, anche in ragione della circostanza che il Comune aveva già manifestato il proprio assenso alla proposta formulata dall’A.P.S.A. in merito alla cessione all’Amministrazione Comunale di circa 60 ha nella medesima Riserva dell’Acquafredda con compensazione dei diritti edificatori rinvenienti da tale cessione nell’area di sua proprietà, in località La Mandriola;

Conseguentemente, l’Amministrazione Capitolina, valutata la possibilità di estendere l’istituto della compensazione edificatoria alla fattispecie in esame, con provvedimento dell’Assemblea Capitolina n. 62 del 4/5 agosto 2011, ha deliberato di autorizzare la compensazione riferita a parte dell’area della Tenuta dell’Acquafredda di circa ha. 60 ivi inclusi i sovrastanti fabbricati rurali, con il riconoscimento – a titolo di compensazione edificatoria – di uno ius aedificandi già nella disponibilità di localizzazione dell’Amministrazione Capitolina pari ad una S.U.L. residenziale di mq. 65.625 (mc. 210.000); il tutto con conseguente attuazione mediante stipulazione di un atto tra Roma Capitale, l’A.P.S.A. e il Capitolo di San Pietro in Vaticano – anche avente natura transattiva con riferimento alla rinuncia del contenzioso pendente – per la cessione, all’Amministrazione Capitolina, di detti beni e secondo i contenuti ivi indicati;

Per tanto, in forza di tale manovra, non è stata e non verrà generata alcuna volumetria ovvero diritti edificatori aggiuntivi rispetto a quelli già prevista dal PRG e, dunque, sotto tale specifico profilo non portando tale provvedimento alcuna natura o effetto di variante urbanistica;

E’ stato comunque rilevato come una parte significativa della Tenuta dell’Acquafredda, sia nella porzione che rimane in proprietà dell’A.P.S.A., sia nella

porzione che viene ceduta a Roma Capitale è destinata all'utilizzazione agricola da parte di aziende di piccole e medie dimensioni ed è effettivamente utilizzata a tale scopo anche in forza di titoli di varia natura;

In diversi casi l'A.P.S.A. e il Capitolo di San Pietro hanno ottenuto sentenze passate in giudicato che costituiscono titoli esecutivi per il rilascio degli immobili e hanno avviato le procedure per lo sfratto, nelle quali l'Amministrazione Capitolina, in caso di cessione, subentrerà conservando il relativo diritto al rilascio;

In altri casi, le aree ed immobili sono oggetto di contratti di comodato precario ed a titolo gratuito con scadenza già fissata al 27 luglio 2016;

Inoltre nella perimetrazione provvisoria di cui alla sopra citata deliberazione Assemblea Capitolina n. 62/2011 era anche compreso un terreno con sovrastante piccolo fabbricato rurale con accesso da Via Casali d'Acquafredda s.n.c. censito al Catasto Rustico del Comune di Roma foglio 415 all. 491 particelle nn. 366 e 1024, per il quale la proprietà in data 13 maggio 2011 ha stipulato un contratto di affitto di fondo rustico in favore di Franco Ruggeri (con scadenza al 30 settembre 2017);

Per quest'ultima area di mq. 7.493, prevista come da trasferirsi nella deliberazione Assemblea Capitolina n. 62/2011 in considerazione dell'esistenza del menzionato contratto di affitto di fondo rustico, la complessiva area in cessione è stata integrata di una ulteriore porzione di mq. 7.645 e quindi maggiore della superficie delle aree oggetto del menzionato contratto;

In ogni caso, stante la natura pubblicistica degli interessi perseguiti dalla cessione che viene posta in essere (realizzazione del parco pubblico denominato Parco dell'Acquafredda) in forza dei sopra citati molteplici presupposti e provvedimenti amministrativi, la medesima produrrà gli effetti di cui all'art. 25 del D.P.R. 8 giugno 2011 n. 327, con conseguente integrale estinzione dei diritti reali e/o personali quali gravanti sui beni ceduti;

Sempre nella perimetrazione provvisoria di cui alla planimetria allegata alla deliberazione Assemblea Capitolina n. 62/2011 era stata inizialmente inclusa tra le aree in cessione una porzione esterna al perimetro della Riserva Naturale della Tenuta dell'Acquafredda e invece ricadente nella destinazione urbanistica " Città Consolidata – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 "e conseguentemente – d'intesa tra la proprietà e gli Uffici dell'Amministrazione – si è provveduto allo stralcio di detta area (e della residua porzione che risultava separata dalla Riserva dalla viabilità pubblica, anche al fine di cedere un compendio unitario) per mq. 37.601 ed è stata ipotizzata la cessione di un'altra area, questa correttamente all'interno della Riserva, avente una consistenza catastale per una superficie di mq. 38.365, quindi maggiore di quella stralciata e con sovrastanti manufatti legittimi o legittimati;

Pertanto, in ragione di quanto sopra, rispetto gli originari ha. 60.30.06 previsti come oggetto di trasferimento nella citata deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 62/2011 potranno essere cedute a Roma Capitale, all'interno della Riserva Naturale dell'Acquafredda, aree con sovrastanti manufatti per complessivi ha. 61.11.04, e dunque per una superficie maggiore di quella originariamente prevista;

I dati identificativi e tecnico-catastali verranno attestati con specifico verbale ricognitivo, redatto in contraddittorio fra i rappresentanti dell'Amministrazione Capitolina e i rappresentanti della proprietà prima della sottoscrizione dell'atto di cessione (verbale che verrà allegato all'atto medesimo per farne parte integrante e sostanziale) mediante il quale saranno definitivamente individuate, le porzioni immobiliari oggetto di trasferimento in favore di Roma Capitale;

La proprietà, A.P.S.A. e Capitolo di San Pietro, con nota in atti esibita, assunta al protocollo del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica al n. 12705, anche sulla base della diversa consistenza e dimensionamento dei beni da trasferire a

“Roma Capitale”, ha formalmente confermato la propria volontà di cedere le aree ed i manufatti sopra descritti, per una consistenza complessiva di ha. 61.11.04, e dunque per una superficie maggiore di quella originariamente prevista di ha. 60.30.06 con conferma dei diritti edificatori riconosciuti a titolo di compensazione edificatoria ovvero diversa localizzazione di diritti già spettanti sull’area originaria – e non quale corrispettivo di cessione – e pari ad una S.U.L. residenziale originaria di mq. 65.625 (mc. 210.000);

La stessa proprietà, A.P.S.A. e Capitolo di San Pietro, ha specificato espressamente come detti diritti edificatori saranno localizzati a cura dei competenti Organi dell’Amministrazione Capitolina secondo il principio dell’equivalenza economica e quindi con applicazione espressa della deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 18 febbraio 2010, esecutiva ai sensi di legge, mediante la quale il Comune di Roma (ora Roma Capitale) ha stabilito le regole per la determinazione dei criteri da utilizzare per l’applicazione del principio dell’equivalenza economica ai sensi del comma 3° dell’art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, regole e modalità anche afferenti altri temi ed a cui si fa rinvio;

Fin dal Protocollo di Intesa sottoscritto in data 30 ottobre 2004 dall’A.P.S.A., dal Comune di Roma, dalla Regione Lazio e da RomaNatura è sempre stato espresso l’interesse del Comune di Roma ad assecondare, sostenere e promuovere quanto di propria competenza per una rapida attuazione del Parco dell’Acquafredda e una definitiva stabilizzazione delle attività agricole in esso esistenti e che sia l’Ente Regionale RomaNatura che il medesimo Comune di Roma, si sono impegnati – una volta perfezionato l’iter programmato – a manlevare la proprietà da ogni e qualsiasi pretesa e/o responsabilità nei confronti degli affittuari, dei promittenti acquirenti e degli occupanti la porzione ceduta, garantendo agli affittuari il rinnovo delle affittanze agricole od altre forme di rapporti giuridici;

Nella originaria deliberazione dell’Assemblea Capitolina n. 62 del 4/5 agosto 2011 (punto b del dispositivo) più volte citata, era stato invece espressamente stabilito come la cessione all’Amministrazione Capitolina, di ha. 60 (circa) dell’area della Tenuta dell’Acquafredda, dovesse avvenire libera da gravami, pesi persone e/o cose, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli;

Con successiva mozione n. 32 del 22 dicembre 2011 l’Assemblea Capitolina, valutata la situazione di fatto, naturalistica, agricola ed occupazionale, ha formalmente espresso i propri indirizzi a riguardo, conseguentemente ed espressamente impegnando il Sindaco e la Giunta a procedere alla stipula della Convenzione tra Roma Capitale e l’A.P.S.A. e il Capitolo di San Pietro in Vaticano per la cessione di ha. 60, liberi da gravami, pesi, persone e/o cose, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli dell’area della Tenuta dell’Acquafredda, ad eccezione delle aziende agricole in atto alla data della cessione, rispetto alle quali sono stati dettati specifici indirizzi cui si rinvia e che vengono recepiti espressamente nel dispositivo della presente deliberazione;

Tali indirizzi risultano vincolanti per il Sindaco e la Giunta Capitolina in quanto espressi dall’Organo competente (Assemblea Capitolina) alla funzione di indirizzo e gestione del patrimonio immobiliare dell’Ente e ciò ai sensi dell’art. 42 lettera l) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Considerato che parti di detto compendio immobiliare – per una consistenza di circa ha. 20 – sono, ad oggi, oggetto di contratti di comodato, regolarmente registrati, tuttora in essere ma con naturale prima scadenza nel 2016;

Che conseguentemente la presenza di tali occupazioni inciderà sulla stima conclusiva e definitiva del valore economico dei diritti edificatori riconosciuti e confermati in favore della proprietà cedente;

Che, in particolare tali diritti edificatori, riconosciuti e confermati, nella titolarità della proprietà saranno ridotti di una quota del 2,5% annuo, da calcolarsi, anche per periodi frazionati, a decorrere dalla data della cessione in favore di Roma Capitale e fino alla prima scadenza naturale di detti contratti, specificando altresì come detta riduzione sarà applicata esclusivamente con riferimento alla quota di diritti edificatori afferenti a circa 20 ettari oggetto dei suddetti contratti di comodato;

Che detta percentuale di riduzione del 2,5 annuo tiene conto sia del decremento inflazionistico del valore della moneta, sia dell'andamento del mercato immobiliare per cespiti aventi destinazioni d'uso analoghe;

Considerato che in data il 5 settembre 2012 il Dirigente della U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: C. Caprioli";

Preso atto che in data 5 settembre 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 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 sul testo originario 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. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

## LA GIUNTA CAPITOLINA

### DELIBERA

- di autorizzare la stipula di un atto di convenzione/cessione tra Roma Capitale e la proprietà "A.P.S.A." e "Capitolo di San Pietro in Vaticano" per la cessione senza corrispettivo al patrimonio capitolino di ha. 61.11.04. A detto atto dovranno essere obbligatoriamente allegati anche elaborati planimetrici descrittivi dei beni in questione nonché un verbale ricognitivo, contenente i dati identificativi e tecnico catastali, da redigersi in contraddittorio fra i rappresentanti dell'Amministrazione Capitolina e i rappresentanti della proprietà prima della sottoscrizione del medesimo atto di trasferimento;
- in relazione a detta cessione vengono riconosciuti e confermati i diritti edificatori, nella titolarità della proprietà, a titolo di "compensazione edificatoria/diversa localizzazione" di diritti già spettanti sull'area originaria – e non quale corrispettivo di cessione – e calcolati come pari ad una S.U.L. residenziale originaria di mq. 65.625 (mc. 210.000);
- successivamente e con specifici provvedimenti, detti diritti edificatori saranno localizzati in uno o più ambiti di "atterraggio" a cura dei competenti Organi dell'Amministrazione Capitolina e d'intesa con la proprietà dei medesimi e con

applicazione del principio dell'equivalenza economica e quindi dei criteri e metodi sanciti dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 18 febbraio 2010, esecutiva ai sensi di legge, mediante la quale il Comune di Roma (ora Roma Capitale) ha stabilito le regole per la determinazione dei criteri da utilizzare per l'applicazione del principio dell'equivalenza economica ai sensi del comma 3° dell'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, regole e modalità anche afferenti altri temi ed a cui si fa pieno rinvio;

- detta localizzazione (ovvero pluralità di localizzazioni parziali) non appena deliberata dai competenti Organi dell'Amministrazione sarà poi oggetto di conseguente convenzione urbanistica attuativa mediante la quale verrà consensualmente regolamentata – sulla base delle regole di qualunque natura e specie, a tal momento vigenti, la disciplina contrattuale anche relativa agli oneri urbanistici ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- di autorizzare che il menzionato compendio immobiliare di cui al superiore punto a) venga definitivamente trasferito al patrimonio di “Roma Capitale” libero da gravami pesi persone e/o cose, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualunque natura e specie, ad eccezione delle aziende agricole in atto alla data di cessione, senza peraltro alcuna rinuncia da parte dell'Amministrazione agli eventuali titoli esecutivi di rilascio degli immobili già ottenuti dalla proprietà cedente ma anzi con eventuale riserva di chiamata in litisconsorzio della parte cedente;
- di specificare che la presenza di tali occupazioni inciderà sulla stima conclusiva e definitiva del valore economico dei diritti edificatori di cui alla precedente lettera b). In tale calcolo, detti diritti edificatori saranno ridotti in ragione ed a causa dell'esistenza di contratti di comodato (interessanti circa 20 ettari) in essere fino al 2016 ed in una percentuale del 2,5% (due virgola cinque per cento) annuo, da calcolarsi, anche per periodi frazionati, a decorrere dalla data della cessione in favore di Roma Capitale e fino alla prima scadenza naturale di detti contratti. Detta riduzione sarà applicata esclusivamente con riferimento alla quota di diritti edificatori afferenti i detti circa 20 ettari, oggetto dei suddetti contratti di comodato;
- nello stipulando atto sarà comunque espressamente indicato e pattuito come la medesima cessione produca gli effetti di cui all'art. 25 del D.P.R. 8 giugno 2011 n. 327, con conseguente integrale estinzione dei diritti reali e/o personali in quanto ed ove gravanti sui beni ceduti;
- di riservare ai competenti Uffici di Roma Capitale la determinazione delle condizioni per la prosecuzione dell'attività delle aziende agricole esistenti con eventuale rinegoziazione delle condizioni anche economiche di utilizzo dei beni funzionali all'uso agricolo, compatibilmente con i programmi di utilizzazione pubblica delle aree cedute;
- di consentire, in una prima fase istruttoria, la prosecuzione delle attività agricole in essere sulla base di contratti di affidamento di beni (aree e manufatti) a servizio di tali attività, in custodia temporanea, in attesa della definizione delle singole posizioni.

*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  
**5 settembre 2012.**

*Dal Campidoglio, lì .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....