



Protocollo RC n. 15337/12

## ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 28 SETTEMBRE 2012)

L'anno duemiladodici, il giorno di venerdì ventotto del mese di settembre, alle ore 13,00, 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 il Vice Sindaco e gli Assessori Aurigemma, Corsini, Funari, Gasperini, Ghera, Lamanda e Sensi.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

### Deliberazione n. 275

**Conferma della cubatura residenziale di mc. 20.612 e non residenziali di mc. 3.000, già assegnata ex deliberazione Giunta Capitolina n. 109 del 6 aprile 2011, in diritto di superficie, a favore della Impresa Gherardi Ing. Giancarlo S.p.A., sul P.Z. B4 Castelverde, per la realizzazione di un intervento di edilizia a credito ordinario. Autorizzazione alla stipula della convenzione.**

Premesso che con deliberazione Giunta Comunale n. 197 del 27 gennaio 2001 sono state localizzate, a favore della Soc. Immobiliare Carlotta e, per essa, agli operatori Costruzioni Civili Commerciali, Gherardi Ing. Giancarlo, Lentisco, Sette Costruzioni, Socoti 90, Mamat, Giba e Socolp, cubature residenziali a credito ordinario sul P.Z. Stagni di Ostia, pari complessivamente a mc. 104.411, in esecuzione degli impegni assunti dall'Amministrazione Comunale, con deliberazione Consiglio Comunale n. 27/2000, nei confronti della medesima Soc. Immobiliare Carlotta, già proprietaria delle aree inserite nel P.Z. Settecamini Casalbianco, a fronte della cessione gratuita delle stesse a favore del Comune di Roma, peraltro già intervenuta con atto a rogito Notaio Cinotti, rep. 108476 del 21 gennaio 2004;

Che, con deliberazione Giunta Comunale n. 335 del 18 giugno 2002, si è proceduto alla ripartizione delle cubature spettanti a ciascun operatore cessionario dei diritti edificatori da parte della cedente Soc. Immobiliare Carlotta, tra cui risulta essere

ricompresa l'Impresa Gherardi Ing. Giancarlo S.p.A., limitatamente alla cubatura residenziale di mc. 23.492, insistente sul P.Z. Stagni di Ostia, rinviandosi a successivo provvedimento la formale assegnazione di detta volumetria, ad avvenuta approvazione del Piano di Zona;

Che, con nota prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 64156 dell'8 ottobre 2009, l'impresa Gherardi Ing. Giancarlo S.p.A. ha richiesto l'assegnazione della cubatura di propria pertinenza, così come sopra ceduta dalla Soc. Immobiliare Carlotta, sul P.Z. B4 Castelverde, previo trasferimento dal P.Z. Stagni di Ostia;

Che, conseguentemente, con deliberazione Giunta Capitolina n. 109 del 6 aprile 2011, l'Amministrazione Capitolina ha proceduto all'assegnazione della cubatura residenziale di mc. 20.612 e non residenziale di mc. 3.000, a favore della Impresa Gherardi Ing. Giancarlo S.p.A., sul comp. G/p del P.Z. B4 Castelverde, previo trasferimento della cubatura di mc. res. 23.492 dal P.Z. Stagni di Ostia, ivi già localizzata ex deliberazioni Giunta Comunale n. 197 del 27 gennaio 2001 e Giunta Comunale n. 335 del 18 giugno 2002;

Che, in particolare, con la citata deliberazione Giunta Capitolina n. 109 del 6 aprile 2011, la cubatura residenziale di mc. 23.492, già prevista sul P.Z. Stagni di Ostia, è, stata diversamente ripartita sul P.Z. B4 Castelverde, essendo ivi disponibile, sul comp. G/p, per effetto delle revoche contenute nella medesima deliberazione Giunta Capitolina n. 109/2011, la sola volumetria residenziale pari a mc. 20.612 e mc. non residenziali 3.000;

Che, l'Impresa Gherardi Ing. Giancarlo si era già dichiarata disponibile alla realizzazione della cubatura non residenziale, in quanto asservita al sovrastante residenziale, computandosi, quest'ultima, all'interno del totale dei diritti edificatori spettanti all'Impresa medesima, pari a mc. 23.492;

Che, trattandosi di interventi a credito ordinario, l'art. 6 della L. n. 513/1977 prescrive l'avvio dei programmi edificatori entro un anno dal relativo provvedimento di assegnazione;

Che, l'Impresa Gherardi Ing. Giancarlo S.p.A., con nota prot. n. 25235 del 29 marzo 2012, ha avanzato istanza di conferma delle cubature come sopra trasferite sul P.Z. B4 Castelverde, non avendo iniziato il programma edificatorio entro il termine normativamente previsto a causa della difficoltà nel sistemare le cubature assegnate all'interno della sagoma vincolata al filo fisso, ovvero la proiezione a terra della sagoma del fabbricato, che di fatto, non ha consentito il rilascio del verbale di linee e quote;

Che, quindi, al fine di garantire una distribuzione idonea dei fabbricati, coerentemente alla distribuzione delle volumetrie come sopra assegnate, all'interno del comp. "G", con D.D. n. 395 del 3 maggio 2012 si è provveduto ad autorizzare l'eliminazione dei fili fissi degli edifici ricadenti all'interno del comparto medesimo;

Che, considerate valide dal competente Servizio Tecnico le motivazioni sopra specificate e rilasciato, al riguardo, apposito nulla osta, con il presente provvedimento si procede alla conferma della cubatura residenziale di mc. 20.612 e non residenziale di mc. 3.000, in diritto di superficie, a favore della Impresa Gherardi Ing. Giancarlo S.p.A., per la realizzazione, a credito ordinario, di un programma edificatorio insistente sui comp. "G" del P.Z. B4 Castelverde, di cui alla deliberazione Giunta Capitolina n. 109/2011;

Che, il termine di legge per l'inizio lavori del programma in questione è fissato in un anno dalla presente conferma;

Che, con deliberazione G.R.L. n. 7387/1987 è stato approvato il P.Z. B4 Castelverde;

Che, con determinazione dirigenziale n. 1152/2005, è stata determinata, in Euro 31,46/mc. res., l'indennità provvisoria d'esproprio delle aree da concedere in diritto di superficie, insistenti sul P.Z. B4 Castelverde;

Che, 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;

Che, con deliberazione Assemblea Capitolina n. 31 del 19 luglio 2012 sono stati aggiornati i contributi per oneri di urbanizzazione, di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, in Euro/mc. 65,70 per le cubature residenziali ed Euro/mc. 84,10 per le cubature non residenziali;

Che la sopra menzionata deliberazione Consiglio Comunale n. 96/2004 prevede, in caso di piani adottati antecedentemente all'entrata in vigore della L. n. 662/1996, per le cubature non residenziali, un coefficiente di omogeneizzazione pari a 2;

Che conseguentemente l'importo totale da corrispondersi per l'intervento in questione risulta essere pari ad Euro 2.443.721,92 di cui Euro 837.213,52 (mc. res. 20.612 x Euro/mc. 31,46 + mc. non res. 3.000 x Euro/mc. 31,46 x 2) per indennità provvisoria d'esproprio ed Euro 1.606.508,40 (mc. res. 20.612 x Euro/mc. 65,70 + mc. non res. 3.000 x Euro/mc. 84,10) per contributo oneri di urbanizzazione;

Che i suddetti costi sono da intendersi soggetti 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 17 settembre 2012 il Dirigente 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: C. Caprioli”;

Considerato che in data 19 settembre 2012 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 17 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 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 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.E.L. n. 267/2000;

## LA GIUNTA CAPITOLINA

### DELIBERA

1. di confermare la cubatura residenziale di mc. 20.612 e non residenziale di mc. 3.000, in diritto di superficie, a favore della Impresa Gherardi Ing. Giancarlo S.p.A., per la realizzazione, a credito ordinario, di un programma edificatorio insistente sul comp. "G/p" del P.Z. B4 Castelverde, di cui alla deliberazione Giunta Capitolina n. 109/2011;
2. di fissare il costo per la presente assegnazione in complessivi Euro 2.443.721,92 stabilendosi che, all'accertamento delle relative entrate, si procederà con successive determinazioni dirigenziali come segue:

- quanto ad Euro 837.213,52 per indennità provvisoria d'esproprio alla risorsa 4.05.7000, del Centro di Costo 1ER 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 1.606.508,40, per contributo opere di urbanizzazione, la quota parte di Euro 60.599,28, quale differenza da versare all'Amministrazione Capitolina, 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 1.545.909,12, quale contributo netto OO.UU., alla risorsa 4.05.6000 del Centro di Costo 1ER del relativo P.E.G., prima del rilascio del N.O. al permesso di costruire.

I suddetti corrispettivi sono da intendersi soggetti agli eventuali conguagli ed aggiornamenti secondo quanto stabilito dall'art. 3 delle stipulande convenzioni, da redigersi rispettivamente secondo lo schema di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 173/2005, per la concessione del diritto di superficie, che indicano anche le modalità di versamento.

Le aree costituenti il comparto come sopra assegnato, in diritto di superficie e contornate in rosso nelle esibite planimetrie di piano, verrà meglio identificato sui frazionamenti catastali che, firmati dal competente Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica-Direzione Attuazione Strumenti Urbanistici, verrà allegato alla stipulanda convenzione;

3. di autorizzare la stipula della convenzione tra l'Amministrazione di Roma Capitale e la Impresa Gherardi Ing. Giancarlo S.p.A. per la cessione del diritto di superficie, ex art. 35 L. n. 865/1971, sulla base dello schema di convenzione vigente, in ordine alla cubatura residenziale di mc. 20.612 e non residenziale pari a mc. 3.000.

*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  
**28 settembre 2012.**

*Dal Campidoglio, lì .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....