



Protocollo RC n. 15945/12

## ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 25 OTTOBRE 2012)

L'anno duemiladodici, il giorno di giovedì venticinque del mese di ottobre, alle ore 14,45, 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 Corsini, Funari, Gasperini, Ghera e Lamanda.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

### Deliberazione n. 301

**Assegnazione, a titolo compensativo, di una cubatura residenziale pari a mc. 7.102,55, in diritto di proprietà, insistente sul Piano di Zona B35 "Massimina Villa-Paradiso II", a favore della Soc. Massimina 2010 S.r.l., a fronte della cessione, da parte di quest'ultima, delle aree di sua proprietà, a favore di Roma Capitale. Autorizzazione alla stipula contestuale di un unico atto notarile (cessione e riassegnazione di aree) tra l'Amministrazione Capitolina e la Soc. Massimina 2010 S.r.l.**

Premesso che le NTA del Piano di Zona B35 "Massimina Villa Paradiso II", inserito nella X variante integrativa del II P.E.E.P. ed approvato con deliberazione della G.R.L. n. 925 del 23 novembre 2007, prevedono, all'art. 9, che "Nelle aree fondiari in diritto di proprietà e cioè in quelle concesse ai proprietari dei terreni che abbiano effettuato la cessione delle aree necessarie alla realizzazione del Piano di Zona è consentita la nuova edificazione, previa convenzione ed assegnazione del lotto da parte, dell'Amministrazione Comunale";

Che lo stesso articolo 9 prevede che tutte le aree interne al Piano di Zona, indipendentemente dalla destinazione d'uso prevista, concorrono pro quota alla formazione del volume edificabile, prodotto dall'indice di fabbricabilità di 0,35 mc./mq.

con destinazione residenziale e 0,05 mc./mq. con destinazione non residenziale, per un totale di 0,40 mc./mq. di superficie ceduta;

Che la Soc. Massimina 2010 S.r.l. è proprietaria di aree, della superficie complessiva di mq. 20.293, ricadenti nel P.Z. Massimina Villa Paradiso II, distinte al catasto terreni al foglio 411 particelle nn. 305 e 306, in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Politi, rep. 54174 del 3 febbraio 2011, trascritto a Roma in data 21 febbraio 2011 al n. 10228 di formalità;

Che la Soc. Massimina 2010 S.r.l., con atto d'impegno a rogito Notaio Politi del 17 novembre 2011, rep. 54836, assunto al protocollo del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica al n. 94424 del 12 dicembre 2011, ha aderito a quanto previsto nelle predette NTA del Piano di Zona, manifestando la volontà di addivenire alla cessione delle aree di sua proprietà a fronte dell'assegnazione in diritto di proprietà delle corrispondenti cubature residenziali e non residenziali;

Che con il predetto atto di impegno, la Soc. Massimina 2010, in qualità di proprietaria delle aree sopra elencate, si è 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 di una cubatura residenziale di mc. 7.102,55 (20.293 mq. x 0,35) e mc. 1.014,65 non residenziali (20.293 x 0,05) in diritto di proprietà, ai sensi del citato art. 9 delle NTA del Piano di Zona Massimina Villa-Paradiso II;

Che, allo stato attuale, risulta possibile assegnare le sole cubature residenziali, non essendosi ancora perfezionate le procedure finalizzate all'acquisizione al patrimonio capitolino delle aree ricadenti nei comparti non residenziali;

Che con il citato atto d'impegno, la Soc. Massimina 2010 S.r.l. si è impegnata alla cessione delle aree di sua proprietà, anche dietro la sola assegnazione della cubatura residenziale di mc. 7.102,55, per la cui realizzazione è stato individuato il comparto "g/p" del Piano di Zona Massimina Villa Paradiso, accettando di posticipare l'assegnazione della volumetria non residenziale pari a complessivi mc. 1.014,65;

Che, con successivo provvedimento, ad avvenuta acquisizione al patrimonio capitolino delle aree insistenti sui comparti non residenziali si procederà all'assegnazione della relativa cubatura non residenziale, come sopra quantificata in 1.014,65 mc.;

Che la Società Massimina 2010 S.r.l. è in possesso dei requisiti oggettivi e soggettivi previsti dall'art. 35 della L. n. 865/1971;

Che, pertanto, con il presente provvedimento, è possibile procedere all'assegnazione, in diritto di proprietà, di mc. residenziali 7.102,55 (20.293 mq. x 0,35) sul comparto "g/p" del Piano di Zona "Massimina Villa-Paradiso II", a favore della Soc. Massimina S.p.A., a fronte della cessione gratuita, a favore di Roma Capitale, delle aree distinte al catasto terreni al foglio 411 particelle nn. 305 e 306, da parte della medesima Soc. Massimina 2010 S.r.l., dietro corresponsione del solo contributo per opere di urbanizzazione;

Che la suddetta assegnazione resta subordinata all'assunzione da parte dell'impegno alla rinuncia a qualsiasi pretesa avanzata o proponibile nei confronti dell'Amministrazione Comunale;

Che, con il presente provvedimento, si ritiene, altresì, di autorizzare la stipula di un unico atto notarile, contenente sia la cessione gratuita a Roma Capitale delle aree di proprietà della predetta Massimina 2010 S.r.l., sia l'assegnazione, a favore di quest'ultima, delle relative cubature in diritto di proprietà, pari a mc. res. 7.102,55 ex art. 35 L. n. 865/1971, con la previsione, in materia di corrispettivo, della sola corresponsione degli oneri di urbanizzazione, comprensivi degli eventuali conguagli dovuti;

Che il Piano di Zona “Massimina Villa-Paradiso II” è stato approvato con deliberazione della Giunta Regione Lazio n. 925 del 23 novembre 2007;

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 65,70 per le cubature residenziali ed Euro 84,10 per le cubature non residenziali;

Che conseguentemente l’importo totale da corrispondersi per l’intervento in questione risulta essere pari ad Euro 466.637,53 (Euro/mc. 65,70 x mc. 7.102,55) per contributo oneri di urbanizzazione;

Che, in ordine alle modalità di versamento del presente corrispettivo si rinvia a quanto disposto con provvedimento Consiglio Comunale n. 31/2007;

Che il suddetto costo è da intendersi soggetto agli eventuali conguagli ed aggiornamenti secondo quanto stabilito dell’art. 3 della convenzione, da stipularsi secondo lo schema di cui alla deliberazione Consiglio Comunale n. 31/2007, per la cessione del diritto di proprietà, 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;

Visto l’art. 9 delle NTA del Piano di Zona B35 Massimina Villa-Paradiso II;

Considerato che in data 25 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. n. 267 del 18 agosto 2000 – Testo Unico Enti Locali – 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 27 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 25 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 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;

Considerato 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. delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

## LA GIUNTA CAPITOLINA

## DELIBERA

a) di assegnare, a titolo compensativo, ai sensi dell'art. 9 delle NTA del Piano di Zona Massimina Villa-Paradiso II, a favore della Società Massimina 2010 S.r.l., le aree insistenti sul comparto "g/p" del Piano di Zona suddetto per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica pari complessivamente a mc. 7.102,55 residenziali, da cedersi in proprietà, ex art. 35 L. n. 865/1971, alle seguenti condizioni:

- 1) la rinuncia a qualsiasi pretesa avanzata o proponibile nei confronti dell'Amministrazione Capitolina per quanto riguarda le aree oggetto della cessione di che trattasi;
- 2) la cessione gratuita definitiva al Comune di Roma dell'intera proprietà di pertinenza della Massimina 2010 S.r.l., consistente nelle aree distinte al catasto terreni al foglio 411 particelle nn. 305 e 306;
- 3) la corresponsione degli oneri di urbanizzazione dovuti.

All'accertamento dell'entrata relativa al contributo per opere di urbanizzazione si procederà con successiva determinazione dirigenziale come segue:

- quanto ad Euro 466.637,53, la quota parte di Euro 20.881,49 (mc. res. 7.102,55 x 2,94), 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 445.756,04 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.

Il suddetto costo 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. 31/2007, per la cessione del diritto di proprietà, che indica anche le modalità di versamento.

Le aree costituenti i comparti come sopra assegnati in diritto di proprietà e contornati in rosso nelle esibite planimetrie di piano, verranno meglio identificate sui frazionamenti catastali che, firmati al competente Ufficio del Dipartimento Programmazione ed Attuazione U.O. Edilizia Residenziale Pubblica, verranno allegati alle stipulande convenzioni;

b) di autorizzare la stipula di un unico atto notarile tra l'Amministrazione Capitolina e la Soc. Massimina 2010 S.r.l. avente ad oggetto:

- 1) la cessione definitiva, da parte della Soc. Massimina 2010 S.r.l., delle aree di sua proprietà, insistenti nel P.Z. Massimina Villa Paradiso II, distinte al catasto terreni al foglio 411 particelle nn. 305 e 306, a favore di Roma Capitale;
- 2) il riconoscimento dello jus aedificandi, in capo alla Soc. Massimina 2010 S.r.l., di una cubatura, in diritto di proprietà, pari a mc. res. 7.102,55 e mc. non res. 1.014,65 ai sensi dell'art. 9 delle NTA del P.Z. Massimina Villa Paradiso II.

La convenzione di cui alla presente lett. b) è subordinata alle condizioni di seguito riportate:

non essendo ad oggi possibile scindere i valori della cubatura residenziale e non residenziale, rispetto alle aree oggetto di cessione in favore di Roma Capitale e trattandosi di assegnazione di jus aedificandi a titolo di corrispettivo globale, la cubatura come sopra

determinata e calcolata complessivamente in mc. res. 7.102,55, oltre a mc. non res. 1.014,65, viene riconosciuta in favore della Società cedente a fronte e contestualmente alla cessione medesima.

In mancanza della proprietà delle aree di sedime del comparto destinato alla realizzazione della cubatura non residenziale, l'assegnazione della stessa sarà oggetto di successivo provvedimento deliberativo, non appena le aree ricadenti nei comparti aventi destinazione non residenziale verranno acquisite al patrimonio capitolino e pertanto sarà condizionata alla definitiva acquisizione al patrimonio capitolino delle suddette aree di comparto.

Qualora, entro 24 mesi, ovvero entro i termini di efficacia del procedimento espropriativo, le aree stesse non venissero acquisite, l'assegnazione della cubatura non residenziale sarà soggetta a diversa localizzazione, previa nuova parametrizzazione dei relativi valori, senza che la Società cedente, consapevole di quanto sopra, possa pretendere nulla al riguardo e, pertanto, rinunciando ad ogni conguaglio o pretesa a qualunque titolo.

Di tali peculiari modalità attuative verrà dato atto nella relativa convenzione di cui al precedente punto b) del presente dispositivo, ove si indicherà espressamente e senza riserva il differimento dell'attuazione in ordine alla sola cubatura non residenziale di mc. 1.014,65.

*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  
**25 ottobre 2012.**

*Dal Campidoglio, lì .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....