



ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 3354/12

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 21 MARZO 2012)

L'anno duemiladodici, il giorno di mercoledì ventuno del mese di marzo, 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 gli Assessori Aurigemma, Bordoni, Cavallari, Corsini, Funari, Gasperini, Ghera, Lamanda, Sensi e Visconti.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 79

Assegnazione, a seguito di accordo transattivo, con il Consorzio Cooperative Abitazione "Associazione Italiana Casa" Società Cooperativa a r.l., in diritto di superficie, di una cubatura residenziale, pari a mc. 2.110, insistente sul comparto H2 del P.Z. Borghesiana Pantano. Autorizzazione alla stipula di un unico atto notarile (cessione e riassegnazione aree) tra l'Amministrazione Capitolina, il Consorzio Cooperative di Abitazione Associazione Italiana Casa A.I.C. Soc. Coop. Ed. a r.l. e la Soc. Coop. Ed. Colli Aniene a r.l.

Premesso che il Consorzio Cooperative Abitazione “Associazione Italiana Casa” Società Cooperativa a r.l. (di seguito denominato A.I.C.), era proprietario di aree site in località Stagni di Ostia, ricadenti in ambito territoriale ex L. n. 167/1962;

Che, in particolare, l'area di Stagni di Ostia risulta essere ricompresa tra le aree individuate dal Consiglio Comunale, con deliberazione n. 110/1997, al fine di sperimentare l'uso del Piano di Zona come strumento di attuazione delle previsioni di cui alla L.R. n. 28 del 2 maggio 1980, concernente il recupero dei nuclei edilizi sorti abusivamente;

Che la Regione Lazio, con la citata legge n. 28/1980, ha infatti, inteso disciplinare il procedimento di rilevamento e di recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente,

mediante la perimetrazione delle parti di territorio dei singoli Comuni occupate da costruzioni abusive, nonché delle aree inedificate da destinare all'edilizia residenziale pubblica ed al recupero degli standard urbanistici;

Che, a tal proposito, per il comprensorio denominato "Stagni di Ostia", gli Uffici Comunali hanno dato avvio ad una progettazione coordinata, sia del Piano di Zona che del Piano di Recupero, per la riqualificazione uniforme dei nuclei abusivi edilizi esistenti;

Che nella fase iniziale della redazione del progetto del Piano di Zona, stante le caratteristiche ambientali ed idrogeologiche del territorio, è emersa la necessità di pianificare tipologie edilizie a sviluppo orizzontale, con altezza massima di due piani, fissando un indice di fabbricabilità pari a 0,45 mc./mq.;

Che, successivamente, si è reso necessario procedere ad un ampliamento del Piano di Zona, rispetto alle previsioni originarie, di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 110/1997, al fine di reperire nuove aree da destinare a verde pubblico e servizi, nonché per assicurare adeguati standard pubblici;

Che, pertanto, si è reso indispensabile individuare ulteriori aree poste in adiacenza alle altre aree del Piano, stabilendo, però, per quest'ultime, un indice di edificabilità diverso rispetto alle originarie previsioni, pari a 0,10 mc./mq. residenziale e 0,05 mc./mq. non residenziale;

Che, in particolare, per l'attuazione del P.Z. Stagni di Ostia, considerato l'elevato numero dei proprietari delle aree ricadenti nel piano medesimo, si è ritenuto opportuno, nella presente fattispecie, dare applicazione alle disposizioni di cui all'art. 30 della L. n. 47/1985, secondo cui "in luogo dell'indennità d'esproprio, i proprietari dei lotti di terreno, vincolati a destinazioni pubbliche, a seguito delle varianti di cui all'art. 29, possono chiedere che vengano loro assegnati equivalenti lotti disponibili nell'ambito dei Piani di Zona di cui alla L. n. 167/1962, per costruirvi, singolarmente o riuniti in cooperativa, la propria prima abitazione";

Che, in tal modo Roma Capitale ha inteso incentivare l'adesione spontanea dei proprietari al perseguimento di obiettivi di interesse pubblico, consentendo a quest'ultimi, secondo un principio perequativo ed utilizzando lo strumento legislativo sopra richiamato, di cedere gratuitamente le aree di loro proprietà a favore di Roma Capitale ottenendo in cambio cubature da realizzare su altri lotti, in luogo dell'indennità d'esproprio;

Che, limitatamente alle aree di proprietà del Consorzio Cooperative Abitazione "Associazione Italiana Casa" Società Cooperativa a r.l., per le quali, era stato previsto un diverso indice di fabbricabilità, rispetto a quello fissato nella originaria previsione di piano, al fine di evitare un contenzioso con relativo aggravio di costi per l'Amministrazione Capitolina, il Comune di Roma, in data 8 aprile 2009, ha stipulato, con detto Consorzio "A.I.C.", apposito atto di transazione, recante il protocollo Dipartimento IX n. 24009/2009 (agli atti), nel quale, a fronte della cessione gratuita delle aree di proprietà di quest'ultimo, veniva allo stesso contestualmente riconosciuta, in diritto di proprietà, una cubatura residenziale di mc. 6.498 e non residenziale di mc. 3.249, da assegnarsi sul P.Z. Stagni di Ostia (punto 3 dell'atto transattivo) nonché un'ulteriore cubatura residenziale, in diritto di superficie, pari a mc. 12.996, da localizzarsi nell'ambito di Piani di Zona (punto 4 dell'atto transattivo);

Che, al punto 4) dell'Accordo sopra citato, è stato precisato che, quota parte dei predetti mc. res. 12.996 e, specificatamente, mc. res. 8.084, possono trovare allocazione nel P.Z. Tor Vergata 2, essendone stata ivi ravvisata la necessaria disponibilità, rinviandosi a separato provvedimento la localizzazione dei rimanenti 4.912 mc. res.;

Che, a fronte del riconoscimento di detta cubatura residenziale, il Consorzio A.I.C. ha, altresì, rinunciato ad avanzare richieste giudiziali e/o stragiudiziali, a qualsiasi titolo,

anche di tipo risarcitorio, nei confronti di Roma Capitale, per atti e/o fatti che possano derivare dalla realizzazione del P.Z. Stagni di Ostia, anche se ancora non fatti valere;

Che, successivamente, con Atto d'Impegno sottoscritto il 7 maggio 2009, in atti esibito, il Consorzio A.I.C. si è obbligato a sottoscrivere l'atto definitivo di cessione volontaria dell'area di sua proprietà antecedentemente – ovvero contestualmente – alla stipula della convenzione ex art. 35 L. n. 865/1971, avente ad oggetto l'assegnazione delle cubature previste, in proprietà, sul P.Z. Stagni di Ostia;

Che, con nota prot. Dipartimento IX n. 41688 del 22 giugno 2009, il Consorzio A.I.C. ha avanzato istanza di assegnazione delle cubature oggetto di transazione, con specifico riguardo alla cubatura residenziale di mc. 8.084 da assegnarsi in diritto di superficie, di cui al punto 4) della transazione in oggetto, nel P.Z. Tor Vergata 2, con riserva di successiva localizzazione della residua volumetria residenziale di mc. 4.912;

Che, con deliberazione Giunta Comunale n. 19 del 10 febbraio 2010, l'Amministrazione Comunale ha, pertanto, proceduto ad ottemperare a quanto disposto al sopra richiamato punto 4) del citato atto transattivo, assegnando, in diritto di superficie, sul come. A/p del P.Z. D8 Tor Vergata 2, detta volumetria di mc. 8.084, restando, pertanto, da localizzare la residua volumetria di mc. 4.912;

Che, con la medesima nota n. 41688/2009, il Consorzio A.I.C. ha richiesto l'assegnazione anche di detta ultima residua volumetria, di mc. 4.912 da assegnare in diritto di superficie alla cubatura di cui al punto 3) dell'atto transattivo, pari a mc. res. 6.498 e non res. 3.249, da cedersi in diritto di proprietà;

Che, conseguentemente, essendosi verificata la disponibilità sul comparto P del P.Z. B42 Stagni di Ostia, con deliberazione Giunta Capitolina n. 7 del 6 ottobre 2010, si è proceduto, su detto sito, all'assegnazione, a favore del Consorzio A.I.C. in diritto di proprietà, ai sensi del punto 3) dell'atto transattivo in questione, della volumetria residenziale di mc. 6.498, nonché di quota parte della residua volumetria residenziale di mc. 4.912 e, specificatamente, mc. res. 2.802, quest'ultima assegnata in diritto di superficie, ai sensi del punto 4) della citata transazione, oltre a mc. non res. 3.249, in diritto di proprietà, come disposto al punto 3) della transazione medesima, da allocarsi sul comparto "O" dello stesso P.Z.;

Che, a fronte delle predette assegnazioni, si è proceduto, pertanto, al completamento delle cubature insistenti sul comparto "P" del P.Z. Stagni di Ostia restando, conseguentemente, da assegnare, in diritto di superficie, parte delle volumetrie residenziali relative ai 4.912 mc. riconosciuti ai sensi dei punti 3) e 4) dell'atto transattivo e, specificatamente, pari a mc. 2.110;

Che, con nota prot. n. 39689 del 19 maggio 2010, il Consorzio A.I.C. ha richiesto l'assegnazione, in diritto di superficie, anche di detta ultima volumetria, a completamento delle cubature residenziali allo stesso riconosciute con il citato atto transattivo dell'8 aprile 2009;

Che, limitatamente a quest'ultima cubatura residenziale di mc. 2.110, con nota prot. n. 46351 del 13 giugno 2011, autenticata nelle firme dal Notaio Ungari Trasatti, il Consorzio A.I.C. ha indicato, la Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata Colli Aniene, quale soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori, giusto accordo privato intercorso tra le società in data 28 aprile 2010, registrato il 18 maggio 2010, al n. 2337;

Che, conseguentemente, la Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata Colli Aniene subentra al Consorzio Cooperative Abitazione "Associazione Italiana Casa" Società Cooperativa a r.l. nella fruizione e realizzazione diretta e concreta dei diritti edificatori in questione, limitatamente a mc. res. 2.110;

Che, come riportato nell'Atto d'Impegno del 7 maggio 2009, il Consorzio A.I.C. dovrà stipulare l'atto definitivo di cessione dell'area di sua proprietà antecedentemente – ovvero contestualmente – alla stipula della convenzione ex art. 35 L. n. 865/1971;

Che, per la presente assegnazione, in diritto di superficie, di mc. 2.110 ed a chiusura dell'accordo transattivo dell'8 aprile 2009, è stata individuata un'area, idonea all'intervento di cui trattasi, insistente sul comp. H2 del P.Z. Borghesiana Pantano;

Che, pertanto, con il presente provvedimento, si autorizza la stipula di un unico atto notarile, contenente sia la cessione delle aree contraddistinte al catasto terreni al foglio 1078, particelle nn. 40 e 41, di proprietà del Consorzio A.I.C. a favore di Roma Capitale, sia l'assegnazione, ex art. 35 L. n. 865/1971, di diritti edificatori corrispondenti ad una cubatura pari a mc. res. 2.110, localizzati ed insistenti sul comparto "H2" del P.Z. Borghesiana Pantano, specificando che in forza della formale individuazione del soggetto fruitore di cui sopra, la relativa assegnazione e conseguente convenzione viene effettuata in favore della cessionaria "Colli Aniene Soc. Coop. Ed. a r.l." su cui gravano anche le obbligazioni a titolo di contributo per opere di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 2001, così come anche indicato al punto 5) del citato atto transattivo;

Che il P.Z. Borghesiana Pantano è stato approvato con deliberazione G.R.L. n. 898 del 16 novembre 2011;

Che, con deliberazione Consiglio Comunale n. 12 dell'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 121.599,30 (mc. res. 2.110 x 57,63) per contributo oneri di urbanizzazione;

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

Che il suddetto corrispettivo è da intendersi soggetto ai 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;

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

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

Visto l'atto di transazione Dipartimento IX n. 24009 dell'8 aprile 2009;

Considerato che in data 16 febbraio 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 Direttore

F.to: F.S. Bedoni";

Considerato che in data 24 febbraio 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 16 febbraio 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 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 Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

LA GIUNTA CAPITOLINA

DELIBERA

- a) di assegnare, in diritto di superficie ed a titolo compensativo, sul comp. H2 del P.Z. Borghesiana Pantano, diritti edificatori corrispondenti ad una cubatura residenziale di mc. 2.110, già riconosciuti, ai sensi dei punti 3) e 4) dell'accordo transattivo, prot. Dipartimento IX n. 24009 dell'8 aprile 2009, a favore del Consorzio Cooperative Abitazione "Associazione Italiana Casa" Società Cooperativa a r.l. e per questa a favore della cessionaria "Colli Aniene Soc. Coop. a r.l." in forza della formale individuazione del soggetto fruitore di cui alla nota prot. n. 46351 del 13 giugno 2011, autenticata nelle firme dal notaio Ungari Trasatti e ferme restando, a carico di quest'ultima, le obbligazioni a titolo di contributo per opere di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 2001, il tutto alle seguenti condizioni:
- la rinuncia a qualsiasi pretesa avanzata o proponibile nei confronti dell'Amministrazione Capitolina per quanto riguarda le aree oggetto della transazione di che trattasi;
 - la cessione definitiva a Roma Capitale dell'intera proprietà di pertinenza del Consorzio Cooperative di Abitazione Associazione Italiana Casa A.I.C. Soc. Coop. Edil. a r.l., consistente nelle aree distinte al catasto terreni al foglio 1078 particelle nn. 40 e 41;
 - all'accertamento dell'entrata relativa al contributo per opere di urbanizzazione si procederà con successiva determinazione dirigenziale come segue: quanto ad Euro 121.599,30, la quota parte di Euro 4.768,60 (mc. res. 2.110 x 2,26), 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 116.830,70, 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 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;

- le aree costituenti il comparto come sopra assegnato e contornato in rosso nelle esibite planimetrie di piano, verranno meglio identificate sui frazionamenti catastali che, firmati dal competente Ufficio della U.O. Edilizia Residenziale Pubblica, verranno allegati alla stipulanda convenzione;

b) di autorizzare, definita, con la presente ultima deliberazione, l'assegnazione della complessiva cubatura pari a mc, 22.743, la stipula di un unico atto notarile tra l'Amministrazione Capitolina, il Consorzio Cooperative di Abitazione Associazione Italiana Casa A.I.C. Soc. Coop.Edil. a r.l. e la Soc. Coop. Ed Colli Aniene a r.l., avente ad oggetto:

- la cessione gratuita delle aree di proprietà del Consorzio Cooperative di Abitazione Associazione Italiana Casa A.I.C. Soc. Coop. Edil. a r.l. in favore di Roma Capitale;
- il riconoscimento a fronte della cessione di cui al punto precedente, dello jus edificandi concernente la complessiva cubatura di mc.22.743, quale riconosciuta ai sensi di transazione, ripartita per mc. res. 6.498 e non res. 3.249, in diritto di proprietà, oltre a mc. res. 2.802, in diritto di superficie, sul p.z. Stagni di Ostia, già assegnata con deliberazione Giunta Comunale n. 7/10, per mc. res. 8.084, in diritto di superficie, sul p.z. Tor Vergata 2, di cui alla deliberazione Giunta Comunale n. 19/10 e per mc. res. 2.110, parimenti in diritto di superficie, sul p.z. Borghesiana Pantano, a favore della cessionaria Soc. Coop. Colli Aniene a r.l., di cui al punto a) del presente dispositivo, con l'obbligo, da parte del Consorzio Cooperative di Abitazione Associazione Italiana Casa A.I.C. Soc. Coop. Edil. a r.l., di corrispondere a Roma Capitale gli oneri di urbanizzazione, comprensivi degli eventuali conguagli dovuti.

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
C. Lamanda

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
21 marzo 2012.

Dal Campidoglio, lì

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....