ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 5898/13

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 12 APRILE 2013)

L'anno duemilatredici, il giorno di venerdì dodici del mese di aprile, alle ore 15,10, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1	ALEMANNO GIOVANNI	*Sindaco*	8	FUNARI LUCIA	*Assessore*
2	BELVISO SVEVA	*Vice Sindaco*	9	GASPERINI DINO	"
3	BARBUSCIA BARBARA	*Assessore*	10	GHERA FABRIZIO	"
4	BORDONI DAVIDE	"	11	LAMANDA CARMINE	"
5	CAVALLARI ENRICO	"	12	SENSI ROSELLA	"
6	CORSINI MARCO	"	13	SPENA MARIA	"
7	DE PALO GIANLUIGI	"			

Sono presenti il Vice Sindaco e gli Assessori Barbuscia, Corsini, De Palo, Funari, Gasperini, Ghera, Sensi e Spena.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

A questo punto l'Assessore Lamanda entra nell'Aula.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 136

Trasferimento, dal comparto I/p del P.Z. Piana del Sole, di quota parte della cubatura residenziale di mc. 13.455,90, quali diritti edificatori già assegnati, in diritto di proprietà ed a titolo compensativo, a favore della Soc. Pragma Housing e, specificatamente, di mc. 8.950, di cui mc. res. 4.400 sul comparto "H/p" del P.Z. B35 Massimina Villa Paradiso II Bis. Contestuale assegnazione, a favore della Soc. Coop. Milstat 1, in diritto di superficie, della cubatura residenziale di mc. 3.173, parimenti sul comp. H/p del P.Z. B35 Massimina Villa Paradiso II Bis, fruente di contributo pubblico ex L. n. 492/1975, già localizzata ex deliberazione Giunta Comunale n. 275/2006. Autorizzazione alla stipula della convenzione.

Premesso che con deliberazioni Giunta Comunale n. 316 e n. 317 del 15 ottobre 2008 è stata assegnata, a titolo compensativo e sulla base di un indice fondiario pre-stabilito in 0,45 mc./mq., ai sensi dell'art. 7 delle NTA del P.Z. Piana del Sole, a

favore della Pragma Housing S.r.l., in diritto di proprietà, una cubatura residenziale pari rispettivamente a mc. 12.012,75 e mc. 1.444,95, entrambe insistenti sul comparto "I/p" del Piano di Zona B40 "Piana del Sole", a fronte di cessione, da parte della medesima Pragma Housing, a favore di Roma Capitale, delle aree di sua proprietà, distinte al catasto terreni al foglio 747 particelle nn. 250-270-699-700-701-702-143;

Che, in data 10 giugno 2009, con atto a rogito Notaio Cinotti, rep. 130307 del 10 settembre 2009, è stata stipulata la convenzione per la cessione, a favore di Roma Capitale, delle aree site nel P.Z. Piana del Sole, di cui sopra, di proprietà della Soc. Pragma Housing r.l., con contestuale assegnazione, a favore di quest'ultima, in diritto di proprietà, di complessivi mc. res. 13.457,70, sul comparto "I/p" del P.Z. medesimo;

Che, peraltro, già con deliberazione G.R.L. n. 436 del 18 luglio 2006, di approvazione della variante al P.Z. B40-bis Piana del Sole, era stata evidenziata la necessità di procedere "ad un rigoroso e puntuale accertamento delle caratteristiche geotecniche dei terreni, per ciascuno degli edifici da realizzare", unitamente ad uno "studio idrogeologico di dettaglio, al fine di individuare le aree a maggior rischio, per la presenza di piccole falde in pressione";

Che dette problematiche di carattere idro-geologico sono state segnalate, inoltre, anche con nota di Roma Capitale, Dipartimento Tutela Ambientale e del Verde – Protezione Civile di Roma Capitale, Direzione Protezione Civile prot. n. 329 del 25 gennaio 2011, in atti esibita, in cui si evidenziano le particolari criticità afferenti il Piano di Zona in questione, relativamente alle scadenti caratteristiche dei terreni che rendono il luogo predisposto ad inondazioni ed allagamenti;

Che, in particolare, la Soc. Pragma Housing, con note prot. n. 2211 del 12 gennaio 2012, prot. n. 42572 del 25 maggio 2012, prot. n. 80294 dell'8 ottobre 2012, ha rappresentato la sussistenza delle criticità sopra descritte, rispetto al lotto di propria pertinenza, richiedendo, al contempo di essere trasferita su altro Piano di Zona, relativamente alla cubatura di mc. res. 8.950, quale quota parte dei complessivi mc. res. 13.457,70 già assegnati, a titolo compensativo, con le precitate deliberazioni Giunta Comunale n. 316 e n. 317 del 15 ottobre 2008, sul comp. "I/p" del Piano di Zona B40 "Piana del Sole";

Che il Servizio Tecnico dell'Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica, così come da relazione prot. n. 45 del 13 marzo 2013, in atti esibita, ha effettivamente riscontrato che il predetto lotto "I", come sopra già assegnato alla Soc. Pragma Housing S.r.l., risulta non essere idoneo a sopportare l'intera volumetria residenziale di mc. 13.457,70, di cui alle precedenti deliberazioni Giunta Comunale nn. 316/2008 e 317/2008, date le peculiari caratteristiche del luogo di cui si è detto;

Che, a tal proposito, è in fase di predisposizione la variante urbanistica al Piano di Zona B40 "Piana del Sole", finalizzata, tra l'altro, seppur nel rispetto della capacità edificatoria totale di piano, a sgravare il ripetuto comparto "I" della quota parte della cubatura residenziale sullo stesso insistente non più realizzabile, per i motivi anzidetti;

Che, conseguentemente, preso atto della sussistenza delle problematiche idrogeologiche come sopra rappresentate sul comparto oggetto di assegnazione e considerata, altresì, la necessità di garantire, in tempi brevi, la realizzazione delle volumetrie convenzionate, risulta opportuno procedere al trasferimento di quota parte della volumetria di mc. 13.457,70 e, specificatamente, degli 8.950 mc. non più realizzabili;

Che, sul comparto H del P.Z. B35 Massimina Villa Paradiso II Bis, di cui alla variante urbanistica approvata con deliberazione Giunta Capitolina n. 50/2013, insiste una volumetria complessiva di mc. res. 16.373;

Che, in particolare, tenuto conto della predetta capacità volumetrica di piano, nonché delle assegnazioni ancora da effettuarsi, in capo a quei soggetti che vantano posizioni giuridicamente rilevanti, con il presente provvedimento può procedersi all'assegnazione solo parziale della cubatura di cui si chiede il trasferimento, collocando, sul comparto "H/p del P.Z. B35 Massimina Villa Paradiso II Bis, unicamente una volumetria residenziale di mc. 4.400, da realizzarsi secondo il regime giuridico del diritto di proprietà, rispetto alla quale, peraltro, non sussistono, agli atti, altre richieste di assegnazione;

Che le aree ricomprese nel comparto "H" del P.Z. B35 Massimina Villa Paradiso II Bis sono state acquisite al patrimonio indisponibile di Roma Capitale, a mezzo di cessione volontaria;

Che, a fronte del trasferimento solo di quota parte della cubatura non più realizzabile sul comparto I del P.Z. Piana del Sole, rimane ancora da trasferire, su altro Piano di Zona, una cubatura pari a mc. 4.550 (8.950 – 4.400);

Che, pertanto, con il presente provvedimento, occorre comunque confermare, in capo alla Pragma Housing S.r.l., la titolarità dei relativi diritti edificatori, per mc. res. 4.550, che verranno successivamente assegnati, non appena saranno disponibili aree idonee al riguardo;

Che, posto quanto sopra, sul comparto "I" del P.Z. Piana del Sole, in capo alla ripetuta Soc. Pragma Housing, permangono ancora diritti edificatori, in proprietà, pari a mc. 4.507,70 (13.457,70 – 8.950), di cui alla citata convenzione a rogito Notaio Cinotti, rep. 130307 del 10 settembre 2009;

Che, per quanto riguarda l'importo da versarsi per la presente assegnazione di mc. 4.400 sul P.Z. B35 Massimina Villa Paradiso II Bis, trattandosi di cubature assegnate, in diritto di proprietà ed in via compensativa, a fronte di cessione di aree, il relativo corrispettivo è riferito ai soli oneri di urbanizzazione e quantificato in Euro 289.080,00 (mc. res. 4.400 x Euro 65,70), ai sensi della deliberazione Assemblea Capitolina n. 31/2012 con cui sono stati aggiornati i contributi per oneri di urbanizzazione, di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001;

Che, inoltre, con deliberazione Giunta Comunale n. 275 del 24 maggio 2006, è stata localizzata, sul P.Z. Massimina Villa Paradiso, una cubatura residenziale di mc. 3.173, in diritto di superficie, a favore della Soc. Coop. Milstat 1, in quanto fruente di contributo pubblico ex L. n. 492/1975;

Che, con nota in atti esibita, la Soc. Milstat ha richiesto la formale assegnazione della cubatura di propria pertinenza, manifestando la volontà di avviare in tempi brevi l'intervento;

Che, conseguentemente, con il presente provvedimento può procedersi ad assegnare, sul comparto "H/p" del P.Z. Massimina Villa Paradiso, anche detta ultima volumetria di mc. 3.173, già localizzata con deliberazione Giunta Comunale n. 275/2006 a favore della Soc. Milstat 1, in quanto fruente di contributo pubblico ex L. n. 492/1975, da realizzarsi secondo il regime giuridico del diritto di superficie;

Che, con determinazione dirigenziale n. 410/2013, il corrispettivo provvisorio delle aree insistenti sul P.Z. B35 Massimina Villa Paradiso II Bis, riferito alla superficie, è stato, ad oggi, quantificato in Euro 48,41/mc. residenziale, per indennità di esproprio;

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. 31/2012, 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 l'intervento di pertinenza della Soc. Milstat 1, risulta essere pari ad Euro 362.071,03 di cui Euro 153.604,93 (3.173 mc. res. x Euro 48,41) a titolo di indennità provvisoria d'esproprio ed Euro 208.466,10 (mc. res. 3.173 x Euro 65,70), quale contributo per OO.UU.;

Che il suddetto corrispettivo di concessione è da intendersi soggetto 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;

Considerato che in data 2 aprile 2013 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";

Preso atto che, in data 2 aprile 2013 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 in data 3 aprile 2013 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";

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

a) di assegnare, a titolo compensativo, ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865/1971, sul comparto H/p del P.Z. B35 Massimina Villa Paradiso II Bis, in diritto di proprietà, in favore della Soc. Pragma Housing r.l., parte della volumetria residenziale di mc. 13.457,70, di cui alle deliberazioni Giunta Comunale n. 316/2008 e n. 317/2008, e, specificatamente, mc. res. 4.400, previo trasferimento della medesima dal comparto "I" del P.Z. Piana del Sole, unitamente ad ulteriori mc. res. 4.550, di cui si conferma la titolarità e che verranno assegnati con successivo provvedimento su aree disponibili al riguardo;

b) di modificare la convenzione stipulata in data 10 giugno 2009, con atto a rogito Notaio Cinotti, rep. 130307 del 10 settembre 2009, ai fini della riduzione della cubatura insistente sul comparto "I/p" del P.Z. Piana del Sole, che da mc. res. 13.457,70 viene limitata a mc. res. 4.507,70, ferma restando la cessione, a favore di Roma Capitale, delle aree di proprietà della Pragma Housing, già intervenuta in data 10 giugno 2009, con il negozio giuridico dianzi citato;

c) di autorizzare la stipula di una nuova convenzione con Roma Capitale, ex art. 35 L. n. 865/1971, per l'assegnazione, a fronte della cessione già intervenuta con il predetto atto a rogito Notaio Cinotti, rep. 130307 del 10 settembre 2009, di mc. res. 4.400, di cui al precedente punto a) del presente dispositivo, con l'obbligo, da parte della Soc. Pragma Housing, di corrispondere i soli oneri di urbanizzazione, comprensivi degli eventuali conguagli dovuti;

d) di assegnare, sul comparto "H/p" del P.Z. B35 Massimina Villa Paradiso II Bis, la volumetria di mc. 3.173, già localizzata con deliberazione Giunta Comunale n. 275/2006 a favore della Soc. Milstat 1, in quanto fruente di contributo pubblico ex L. n. 492/1975, da realizzarsi secondo il regime giuridico del diritto di superficie.
All'accertamento delle relative entrate, per i programmi da realizzarsi sul P.Z. B35 Massimina Villa Paradiso II Bis, si procederà con successive determinazioni dirigenziali come segue:

per l'intervento da realizzarsi da parte della Soc. Pragma Housing S.r.l.:

– quanto ad Euro 289.080,00 quale contributo per OO.UU., la quota parte di Euro 10.076,00, 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 279.004,00, 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;

per l'intervento da realizzarsi da parte della Soc. Milstat 1:

– quanto ad Euro 153.604,93 quale costo per indennità 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 208.466,10 quale contributo per OO.UU., la quota parte di Euro 7.266,17, 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 201.199,93, 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.

  Il suddetto corrispettivo di concessione è da intendersi soggetto agli eventuali conguagli ed aggiornamenti secondo quanto stabilito dall'art. 3 della convenzione, da stipularsi secondo lo schema di convenzione, di cui alla deliberazione Consiglio

Comunale n. 173/2005, per la concessione del diritto di superficie, che indica anche le modalità di versamento.

L'area costituente il comparto come sopra assegnato in diritto di superficie e in diritto di proprietà e contornato in rosso nelle esibite planimetrie di piano, verrà meglio identificata sui frazionamenti catastali che, firmati dal competente Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, verranno allegati alla stipulanda convenzione;

e) di autorizzare la stipula della convenzione tra l'Amministrazione Capitolina e la Soc. Milstat 1 per i concessione del diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 L. n. 865/1971, secondo lo schema di convenzione approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 173/2005.

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 – S. Belviso

IL SEGRETARIO GENERALE
L. Iudicello

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 **12 aprile 2013.**

Dal Campidoglio, lì ……..

p. IL SEGRETARIO GENERALE

……....……