



Protocollo RC n. 6112/13

## ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 2 MAGGIO 2013)

L'anno duemilatredici, il giorno di giovedì due del mese di maggio, 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 BARBUSCIA BARBARA.....	<i>Assessore</i>	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 l'On.le Sindaco, il Vice Sindaco e gli Assessori Bordini, Corsini, Funari, Gasperini, Ghera, Lamanda, Sensi e Spena.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

### Deliberazione n. 178

**Trasferimento, in capo alla Società Co.be.fra. S.r.l., di complessivi mc. 11.000 residenziali, in diritto di proprietà e 3.000 non residenziali, in diritto di superficie, insistenti sul P.Z. Borghesiana Pantano, quale soggetto cessionario dei diritti edificatori già assegnati alla Società "Cesap S.a.s. di Innocenzo Ponso e C." ex deliberazione Giunta Comunale n. 237 del 29 novembre 2009. Contestuale assegnazione, direttamente in capo alla cessionaria Soc. Co.be.fra., sul comparto R1/p del P.Z. Torvecchia 1, di quota parte dei predetti mc. 11.000 e, specificatamente, di mc. 8.000, previo trasferimento dal predetto P.Z. Borghesiana Pantano. Autorizzazione alla stipula della convenzione.**

Premesso che con deliberazione Giunta Comunale n. 237 del 29 novembre 2009 è stata disposta l'assegnazione, ai sensi dell'art. 35 L. n. 865/1971, di una cubatura residenziale di mc. 11.000 e non residenziale 3.000, assegnate rispettivamente in diritto di proprietà e diritto di superficie a favore della Soc. "Cesap S.a.s. di Innocenzo Ponso e C.", sul comparto B/p del P.Z. Borghesiana Pantano, per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica, a credito ordinario;

Che detto intervento è stato successivamente confermato con deliberazione Giunta Capitolina n. 437 del 28 dicembre 2011;

Che, con nota prot. n. 102909 dell'11 dicembre 2012, la Soc. "Cesap S.a.s. di Innocenzo Ponzo e C." ha comunicato all'Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica di aver stipulato in data 21 novembre 2012 come da contratto preliminare registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma al n. 25595 del 4 dicembre 2012, di cessione dei diritti edificatori, pari a mc. res. 11.000 e non res. 3.000, di cui alla predetta deliberazione Giunta Comunale n. 237/2009, direttamente in capo alla cessionaria Soc. Co.be.fra. S.r.l., secondo i patti, condizioni e termini di cui al contratto preliminare medesimo;

Che la precitata Società è in possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dall'art. 35 L. n. 865/1971 e s.m.i. per la fruizione e realizzazione diretta e concreta dei diritti edificatori in questione;

Che, inoltre, con pari nota prot. n. 102909 dell'11 dicembre 2012, la Soc. Co.be.fra. S.r.l. ha richiesto l'assegnazione di quota parte dei predetti 11.000 mc. e, specificatamente, di mc. 8.000, sul comparto non residenziale R1 del P.Z. Torrevecchia 1, ove detto operatore è già assegnatario di diritti edificatori pari a mc non res. 6.000, già disposti con deliberazione Giunta Capitolina n. 352/2012, successivamente confermati con deliberazione Giunta Capitolina n. 41/2013, in funzione del completamento del comparto medesimo considerato che trattasi di intervento a credito ordinario rispetto al quale è facoltà del soggetto titolare dei predetti diritti optare per una cubatura non residenziale;

Che con relazione tecnica in atti esibita, il Servizio Tecnico dell'Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica ha verificato la disponibilità, sul comparto R1 del P.Z. Torrevecchia 1, della volumetria non residenziale di mc. 8.000, come sopra richiesta dalla cessionaria Soc. Co.be.fra.

Che, con la realizzazione di detta ultima cubatura, viene completato l'intero Piano di Zona, ormai del tutto abitato;

Che è interesse dell'Amministrazione Capitolina dotare quest'ultimo delle infrastrutture di piano, necessarie alla completa fruibilità dello stesso;

Valutata l'urgenza ed indifferibilità in ordine al reperimento di risorse economiche da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio del suddetto Piano di Zona, già residenza di molti nuclei familiari;

Considerato che, per il P.Z. Torrevecchia 1, non sussistono, agli atti dell'Amministrazione, altre istanze dirette ad ottenere assegnazioni di cubature, con il presente provvedimento può quindi accogliersi la richiesta in tal senso avanzata dalla Soc. Co.be.fra. S.r.l., con la ripetuta nota prot. n. 102909/2012, in ordine all'assegnazione di quota parte dei predetti 11.000 mc. e, specificatamente, di mc. 8.000, in diritto di proprietà, sul comparto non residenziale R1 del P.Z. Torrevecchia 1, previo trasferimento di pari cubatura dal comparto B/p del P.Z. Borghesiana Pantano, già assegnati alla Soc. "Cesap S.a.s. di Innocenzo Ponzo e C.", ai sensi delle deliberazioni Giunta Comunale n. 237/2009 e n. 437/2011 ed a quest'ultima attribuibili, ai sensi dell'undicesimo comma dell'art. 35 della L. n. 865/1971, così come sostituito dall'art. 3, comma 63, lettera c) della L. n. 23 dicembre 1996, n. 662;

Che, conseguentemente, a fronte dell'assegnazione di mc. 8.000 sul comparto R1 del P.Z. Torrevecchia 1, di cui al precedente periodo, la cubatura da realizzarsi, da parte della cessionaria Soc. Co.be.fra., sul comparto B/p del P.Z. Borghesiana Pantano, risulta essere di mc. res. 3.000 (11.000 – 8.000), in diritto di proprietà e di mc. non res. 3.000, in diritto di superficie;

Che le suddette assegnazioni sul P.Z. Borghesiana Pantano e sul P.Z. Torrevecchia 1 sono, tuttavia, subordinate al perfezionamento dei rapporti giuridici

interni tra la cedente Società Cobefra S.r.l. e la cessionaria Soc. “Cesap S.a.s. di Innocenzo Ponzo e C.”, secondo quanto convenuto nel contratto preliminare, tra le parti intervenute;

Che in mancanza del pregresso perfezionamento del suddetto rapporto, rispetto alla stipula con l’Amministrazione, entrambi i soggetti – rappresentante cedente e promittente cessionario dovranno intervenire alla stipula medesima;

Che, a fronte della presente assegnazione, la Società Co.be.fra. S.r.l., in qualità di soggetto cessionario dei diritti edificatori in questione, dovrà versare il corrispettivo stabilito dall’art. 35 della legge n. 865/1971;

Che le aree del presente provvedimento sono state acquisite al patrimonio indisponibile di Roma Capitale;

Che, con determinazione dirigenziale n. 1117/2008 è stato individuato il corrispettivo provvisorio di esproprio delle aree insistenti sul P.Z. Borghesiana Pantano, quantificato in Euro 22,19/mc. res. per le aree da concedere in diritto di superficie ed in Euro 36,98/mc. res. per le aree da cedere in proprietà,

Che, con determinazione dirigenziale n. 851 del 23 giugno 2005, il corrispettivo provvisorio delle aree insistenti sul P.Z. Torvecchia 1, riferito alla superficie, è stato, ad oggi, quantificato, in via provvisoria, in Euro 1,84/mc. non residenziale, per indennità di esproprio;

Che, trattandosi di piano adottato antecedentemente al 1996, ai sensi della deliberazione Consiglio Comunale n. 94 del 14 maggio 2003 il parametro individuato quale costo unitario a metro cubo risulta essere coincidente per entrambi i regimi giuridici riferiti alle aree (proprietà e superficie);

Che, ai sensi della deliberazione Consiglio Comunale 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 dell’area, determinato sulla base della predetta indennità provvisoria d’esproprio, 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 Amministrazione 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 per gli interventi in questione risulta essere il seguente:

- per il P.Z. Borghesiana Pantano, pari ad Euro 646.881,00 di cui Euro 197.481,00 (mc. res. 3.000 x Euro 36,98 + mc. non res. 3.000 x Euro 22,19 x 1,3), a titolo di indennità provvisoria d’esproprio ed in Euro 449.400,00 (mc. res. 3.000 x Euro 65,70 + 3.000 mc. non res. x Euro 84,10) quale contributo per OO.UU.;
- per il P.Z. Torvecchia 1, pari ad Euro 687.520,00 di cui Euro 14.720,00 ( mc. non res. 8.000 x Euro 1,84), a titolo di indennità d’esproprio ed in Euro 672.800,00( mc. non res. 8.000 x Euro 84,10) quale contributo per oneri di urbanizzazione;

Che i suddetti importi sono da intendersi soggetti agli eventuali conguagli ed aggiornamenti secondo quanto stabilito dall’art. 3 delle stipulande convenzioni da redigersi secondo gli schemi di convenzione di cui alle deliberazioni Consiglio Comunale n. 173/2005 e Consiglio Comunale n. 31/2007 rispettivamente per la cessione del diritto di proprietà che indicano 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 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 4 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 favore della cessionaria Soc. Co.be.fra. – subordinatamente al perfezionamento dei rapporti giuridici interni tra quest’ultima e la promittente cedente Soc. “Cesap S.a.s. di Innocenzo Ponzo e C.”, secondo i patti, condizioni e termini di cui al contratto preliminare formalizzato in data 21 novembre 2012 – mc. non res. 8.000, in diritto di proprietà, sul comparto non residenziale R1 del P.Z. Torrevecchia 1, quale quota parte della cubatura residenziale pari a mc. 11.000 già assegnata sul comparto B/p del P.Z. Borghesiana Pantano, alla Soc. “Cesap S.a.s. di Innocenzo Ponzo e C.”, debitamente convertita in non residenziale e trasferita sul PAZ Torrevecchia 1; di assegnare altresì e sempre subordinatamente al perfezionamento dei rapporti giuridici interni tra la promittente cedente Cesap S.a.s. e la promittente cessionaria Soc. Co.be.fra., i residui mc. res. 3.000 (11.000 – 8.000) in diritto di proprietà e mc. non res. 3.000 in diritto di superficie sul comparto B/p del P.d.Z. Borghesiana Pantano, già assegnati alla Soc. Cesap.

All’accertamento delle relative entrate si procederà con successive determinazioni dirigenziali come segue:

per il P.Z. Borghesiana Pantano:

- quanto ad Euro 197.481,00 quale costo 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 449.400,00 quale contributo per OO.UU., la quota parte di Euro 6.870,00, 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 442.530,00, 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.

per il P.Z. Torrevecchia 1:

- quanto ad Euro 14.720,00 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 672.800,00 quale contributo per OO.UU., prima del rilascio del N.O. per il permesso di costruire, alla risorsa 4.05.6000 del Centro di Costo 1ER del relativo P.E.G.

I suddetti importi sono da intendersi soggetto agli eventuali conguagli ed aggiornamenti secondo quanto stabilito dall'art. 3 delle convenzioni da stipularsi secondo gli schemi di convenzione per la concessione del diritto di superficie ed il diritto di proprietà, che indica anche le modalità di versamento, di cui rispettivamente, alle deliberazioni Consiglio Comunale n. 175/2005 e Consiglio Comunale n. 31/2007

Le aree costituenti i comparti come sopra assegnati in diritto di superficie e/o proprietà e contornati in rosso nelle esibite planimetrie di piano, verranno meglio identificate sui frazionamenti catastali che, filmati dal competente Ufficio Edilizia. Residenziale Pubblica del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, verranno allegati alla stipulanda convenzione;

- b) di autorizzare la stipula della convenzione tra l'Amministrazione Capitolina ed entrambe le Società "Cesap S.a.s. di Innocenzo Ponzio e C." e Co.be.fra. S.r.l., qualora non abbiano nel frattempo già perfezionato i reciproci rapporti interni attraverso la quale la Co.be.fra. S.r.l. conseguirà la titolarità delle cubature residenziali e non residenziali di cui al punto a), la convenzione suddetta per quel che attiene agli obblighi del soggetto attuatore del programma edificatorio di cui al presente provvedimento sarà conformata agli schemi di convenzione relativi uno alla concessione del diritto di superficie e l'altro alla cessione del diritto di proprietà, di cui rispettivamente alle deliberazioni Consiglio Comunale n. 175/2006 e Consiglio Comunale n. 31/2007.

*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  
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  
**2 maggio 2013.**

*Dal Campidoglio, li .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE  
.....