



## ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 8 MAGGIO 2013)

L'anno duemilatredici, il giorno di mercoledì otto del mese di maggio, alle ore 11,05, 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 gli Assessori Aurigemma, Cavallari, Corsini, De Palo, Funari, Gasperini, Ghera, Lamanda e Sensi.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.  
(O M I S S I S)

### Deliberazione n. 196

**Assegnazione, a titolo compensativo, di una cubatura residenziale pari a mc. 4.184,25 e non residenziale pari a mc. 597,75, in diritto di proprietà, insistente sul comparto "11" del Piano di Zona B35 "Massimina Villa Paradiso II bis" a favore della Soc. Reval S.r.l., quale soggetto cessionario dei diritti edificatori da parte del cedente Sig. Di Girolamo Liberato Franco. Autorizzazione alla stipula contestuale di un unico atto notarile (cessione e riassegnazione di aree) tra l'Amministrazione Capitolina e la Soc. Reval S.r.l. Contestuale assegnazione, a favore della Soc. Coop. For. Arm, in diritto di superficie, della cubature residenziale di mc. 5.250, sul comp. "e2" 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, unitamente alla volumetria non residenziale di mc. 1.290. Autorizzazione alla stipula della convenzione.**

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 fondiarie 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 il Sig. Di Girolamo Liberato Franco è proprietario di aree della superficie complessiva di mq. 11.955, ricadenti nel P.Z. B35 Massimina Villa Paradiso II bis, distinte al catasto terreni al foglio 411 particella n. 530, di cui all'atto di proprietà in atti esibito;

Che, con atto di impegno assunto al protocollo del Dipartimento P.A.U. al n. 84466 del 10 novembre 2011, il Signor Di Girolamo Liberato Franco 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, il Signor Di Girolamo Liberato Franco, in qualità di proprietario delle aree sopra elencate, con il medesimo atto di impegno, ha manifestato la volontà di 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. 4.184,25 (11.955 mq. x 0,35) e mc. 597,75 non residenziali (11.955 x 0,05) in diritto di proprietà, ai sensi del citato art. 9 delle NTA Piano di Zona B35 Massimina Villa – Paradiso II bis, per la cui realizzazione è stato individuato il comparto “11”, oggetto della presente cessione;

Che, a fronte del riconoscimento di tale cubature il Sig. Di Girolamo L.F. ha rinunciato ad avanzare richieste giudiziali e/o stragiudiziali a qualsiasi titolo anche risarcitorio nei confronti di Roma Capitale;

Che, in quanto persona fisica e, quindi, non essendo in possesso dei requisiti prescritti per la fruizione e realizzazione diretta della cubatura in questione, il Signor Di Girolamo con nota prot. 89804 del 5 novembre 2012 in atti esibita, ha individuato la Soc. Reval S.r.l., quale destinatario finale dei diritti edificatori derivanti dalla cessione della predetta area, in favore di Roma Capitale;

Che la Soc. Reval è in possesso dei requisiti oggettivi e soggettivi, previsti dall'art. 35 L. n. 865/1971 ed ha manifestato la volontà di accettare la cessione dei suddetti diritti edificatori con nota prot. n. 47551/2013 dell'8 maggio 2013;

Che, pertanto, con il presente provvedimento, è possibile procedere all'assegnazione, in diritto di proprietà, di mc. residenziali 4.184,25 (mq. 11.955 x 0,35) e di mc. non residenziali 597,75 (mq. 11.955 x 0,05) sul comparto “11” del Piano di Zona B35 “Massimina Villa Paradiso II bis”, a favore della Soc. Reval S.r.l., a fronte della cessione, a favore di Roma Capitale, dell'area distinta al catasto terreni al foglio 411 particella n. 530, da parte del Sig. Di Girolamo Liberato Franco, dietro corresponsione del solo contributo per opere di urbanizzazione da parte del cessionario dello jus aedificandi;

Che, con il presente provvedimento, si ritiene, altresì, di autorizzare la stipula di un unico atto notarile, contenente sia la cessione, in via compensativa, dell'area di proprietà del Sig. Di Girolamo Liberato Franco a favore di Roma Capitale, sia l'assegnazione, a favore della cessionaria Società Reval S.r.l. della relativa cubatura in diritto di proprietà, pari a mc. res. 4.184,25 e mc. non res. 597,75 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, 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, per il contributo degli oneri di urbanizzazione, complessivamente pari ad Euro 325.175,99, così specificata: Euro 274.905,22 per la cubatura residenziale (Euro/mc. 65,70 x mc. res. 4.184,25) ed Euro 50.270,77 per la cubatura non residenziale (Euro/mc. non res. 84,10 x mc. non res. 597,75);

Che 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;

Che, inoltre, con deliberazione Giunta Comunale n. 275 del 24 maggio 2006, è stata localizzata, sul P.Z. B35 Massimina Villa Paradiso II bis, una cubatura residenziale di mc. 5.250 in diritto di superficie, a favore della Soc. Coop.va For.Arm, in quanto fruente di contributo pubblico ex L.492/75;

Che, con nota prot. n. 42566 del 28 maggio 2012 in atti esibita, la Soc. Coop.va For. Arm ha richiesto la formale assegnazione della cubatura di propria pertinenza, manifestando la volontà di avviare in tempi brevi l'intervento;

Considerato che l'area ricompresa nel comparto "e/2", anch'essa oggetto di cessione da parte del predetto Sig. Di Girolamo Liberato Franco, risulta essere idonea alla realizzazione della cubatura come sopra localizzata, a favore della ripetuta Soc. "For. Arm";

Che su detto comparto "e/2.", come da variante al Piano di Zona medesimo, approvata con deliberazione Giunta Capitolina n. 50/2013, risulta insistere anche una volumetria non residenziale di mc. 1.290, di natura mista, asservita al sovrastante residenziale e da quest'ultima non scindibile, in quanto non autonomamente realizzabile come attestato nella relazione tecnica in atti esibita;

Che, conseguentemente, con il presente provvedimento può procedersi ad assegnare, in diritto di superficie, sul comparto "e/2" del P.Z. B35 Massimina Villa Paradiso II bis, sia la volumetria di mc. 5.250, già localizzata con deliberazione Giunta Comunale n. 275/2006 a favore della Soc. Coop.va For. Arm, in quanto fruente di contributo pubblico ex L. n. 492/1975 sia la volumetria non residenziale di mc. 1.290, parimenti insistente sul comparto medesimo;

Che la presente assegnazione, a favore della Soc. Coop.va For. Arm, rimane comunque sospensivamente condizionata all'avvenuta acquisizione, al patrimonio Capitolino, delle aree oggetto del presente provvedimento;

Che, con determinazione dirigenziale in atti esibita, 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, limitatamente alle volumetrie non residenziali, detto parametro deve essere moltiplicato per 1,3, ai sensi della deliberazione Consiglio Comunale n. 94/2003;

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 conseguentemente l'importo totale da corrispondersi l'intervento di pertinenza della Soc. Coop.va For. Arm, risulta essere pari ad Euro 788.750,07 di cui Euro 335.336,07 (5.250 mc. res. x Euro 48,41 + mc. non res. 1.290 x Euro 48,41 x 1,3) a titolo di indennità provvisoria d'esproprio ed Euro 453.414,00 (mc. res. 5.250 x Euro 65,70 + mc. non res. 1.290 x Euro 84,10), quale contributo per OO.UU., ai sensi della deliberazione Assemblea Capitolina n. 31/2012, di aggiornamento dei contributi per oneri di urbanizzazione, di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001,

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 8 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 8 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 11 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. 9 delle NTA del Piano di Zona B35 “Massimina Villa Paradiso II bis”, a favore della Società Reval S.r.l., quale soggetto cessionario dei diritti edificatori da parte del cedente Sig. Di Girolamo Liberato Franco l'area insistente sul comparto “11” del Piano di Zona suddetto per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica pari a mc. 4.184,25

residenziali e mc. 597,75 non residenziali da cedersi in proprietà, ex art. 35 L. n. 865/1971, alle seguenti condizioni:

- 1) la rinuncia da parte del Sig. Di Girolamo Liberato Franco 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 definitiva a Roma Capitale dell'intera proprietà di pertinenza del Sig. Di Girolamo Liberato Franco, consistente nell'area distinta al catasto terreni al foglio 411 particella n. 530;
- 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 325.175,99, la quota parte di Euro 12.301,69 (mc. res. 4.184,25 x 2,94), quale differenza da versare all'Amministrazione Comunale, ex L.R. n. 27/1990, alla risorsa 4.05.8000 del Centro di Ricavo 1ER del relativo P.E.G., mentre la restante quota di Euro 312.874,30 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;

- b) di autorizzare la stipula della Convenzione ex art. 35 L. n. 865/1971 in un unico atto notarile tra l'Amministrazione Capitolina, il Sig. Di Girolamo Liberato Franco e la Società Reval S.r.l. secondo lo schema di cui alla deliberazione Consiglio Comunale n. 31/2007 avente ad oggetto:
  - 1) la cessione gratuita definitiva, da parte del Sig. Di Girolamo Liberato Franco dell'area di sua proprietà, insistente nel P.Z. B35 "Massimina Villa Paradiso II bis", distinta al catasto terreni al foglio 411 particella 530, a favore di Roma Capitale;
  - 2) il riconoscimento, a fronte della cessione di cui al punto precedente, dello jus aedificandi, di una cubatura residenziale pari a mc. 4.184,25 e non residenziale pari a mc. 597,75 a favore del Sig. Di Girolamo Liberato Franco, ai sensi dell'art. 9 delle NTA del P.Z. B35 "Massimina Villa Paradiso II bis";
  - 3) la contestuale cessione da parte del Sig. Di Girolamo Liberato Franco dello jus aedificandi, di cui al punto precedente, alla Società Reval S.r.l., con l'obbligo quest'ultima di corrispondere gli oneri di urbanizzazione, comprensivi degli eventuali conguagli;
- c) di assegnare, in diritto di superficie, sul comparto "e2" del P.Z. B35 "Massimina Villa Paradiso II bis", la volumetria di mc. 5.250, già localizzata con deliberazione Giunta Comunale n. 275/2006 a favore della Soc. Coop.va For. Arm, in quanto fruente di contributo pubblico ex L. n. 492/1975, unitamente alla volumetria non residenziale di mc. 1.290.

L'assegnazione di cui al precedente punto c), rimane comunque sospensivamente condizionata all'avveramento della condizione relativa all'acquisizione, al patrimonio capitolino, delle aree oggetto di cessione da parte del Sig. Di Girolamo Liberato Franco, di cui al punto a) sub 2) del presente dispositivo.

All'accertamento delle relative entrate, per i programmi da realizzarsi da parte, della Soc. For. Arm, si procederà con successive determinazioni dirigenziali come segue:

- quanto ad Euro 335.336,07 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. 453.414,00 quale contributo per OO.UU., la quota parte di Euro 15.435,00 (mc. res. 5.250 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 437.979,00, 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.

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

L'area costituente i comparti come sopra assegnati in diritto di superficie e/o proprietà, contornati in rosso nelle esibite planimetrie di piano, verranno meglio identificati sui frazionamenti catastali che, firmati dal competente Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, verranno allegati alla stipulanda convenzione;

- d) di autorizzare la stipula della convenzione tra l'Amministrazione Capitolina e la Soc. Coop.va For. Arm per la 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 suesposto 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 – 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  
dell'**8 maggio 2013**.

*Dal Campidoglio, li .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE  
.....