



ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 22 MAGGIO 2013)

L'anno duemilatredici, il giorno di mercoledì ventidue del mese di maggio, alle ore 16,15, 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 il Vice Sindaco e gli Assessori Barbuscia, Bordoni, Corsini, De Palo, Funari, Gasperini, Ghera, Lamanda e Spena.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 234

Assegnazione di una cubatura residenziale complessiva di mc. res. 10.100 e commerciale di mc. 1.966,45, insistente rispettivamente sui comparti Q ed O del P.Z. Stagni di Ostia, in diritto di proprietà, a favore della Soc. Sfarg Costruzioni S.p.A., quale soggetto cessionario dei diritti edificatori da parte dei cedenti Signori Pasi Dina e Pasi Eriano, in qualità di proprietari di aree ricomprese nel Piano di Zona medesimo. Autorizzazione alla stipula contestuale di un unico atto notarile (cessione e riassegnazione aree) tra l'Amministrazione Capitolina, i Signori Pasi Dina e Pasi Eriano e la Soc. Sfarg Costruzioni S.p.A.

Premesso che la Signora Pasi Dina ed il Signor Pasi Eriano erano proprietari di aree ubicate in località Stagni di Ostia, della superficie complessiva di mq. 39.329, censite al Catasto Terreni del Comune di Roma, sez. B, foglio 1078, particelle nn. 3549, 3551 e 3553, 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 anche come strumento di attuazione delle previsioni di cui alla L.R. n. 28/1980, 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 tale 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, in tal modo, Roma Capitale ha inteso incentivare l'adesione spontanea dei proprietari al perseguimento di obiettivi di interesse pubblico, consentendo a questi ultimi, secondo un principio perequativo ed utilizzando lo strumento legislativo sopra richiamato di cedere le aree di loro proprietà a favore di Roma Capitale, ottenendo in cambio cubature da realizzare su altri lotti, in luogo dell'indennità di esproprio;

Che, in particolare, per quanto riguarda le aree di proprietà dei Signori Pasi Dina e Pasi Eriano, quest'ultimi, a fronte della cessione delle aree di loro proprietà, risultano essere titolari, sul P.Z. Stagni di Ostia, di diritti edificatori, in proprietà, per complessivi mc. res. 11.798,70 e mc. commerciali 1.966,45;

Che, a fronte del riconoscimento di detta cubatura residenziale, i Signori Pasi Dina e Pasi Eriano hanno rinunciato ad avanzare richieste giudiziali e/o stragiudiziali, a qualsiasi titolo, anche risarcitorio, nei confronti di Roma Capitale, per atti e/o fatti che possano derivare dalla realizzazione del Piano di Zona, anche se ancora non fatti valere;

Che, con Atto d'Impegno sottoscritto il 22 luglio 2010, in atti esibito, i Signori Pasi si sono obbligati a sottoscrivere l'atto definitivo di cessione volontaria delle aree di loro proprietà antecedentemente – ovvero contestualmente – alla stipula della convenzione ex art. 35 L. n. 865/1971, avente ad oggetto l'assegnazione delle cubature previste, in diritto di proprietà, per complessivi mc. res. 11.798,70 e non res. 1.966,45, da far insistere per mc. 10.000 circa sul comparto q del P.Z. Stagni di Ostia e per la residua parte di circa mc. 4.000, nell'ambito dei comparti a, b, c, e, d;

Che la parte proprietaria, avente diritto, non essendo in possesso dei requisiti soggettivi, previsti dall'art. 35 della L. n. 865/1971, per la realizzazione diretta dei diritti edificatori, di cui al presente provvedimento, con il ripetuto Atto d'Impegno del 30 novembre 2010, i cedenti Signori Pasi hanno irrevocabilmente individuato e segnalato, nei confronti di Roma Capitale, quale fruitore e destinatario dei diritti edificatori derivanti dalla cessione in questione, la Società Sfarg Costruzioni S.p.A., avente ad oggetto l'attività immobiliare ed edilizia descritta nel certificato di iscrizione presso la Camera di Commercio di Roma, in atti esibita;

Che la Sfarg Costruzioni S.p.A., in calce al citato Atto d'Impegno, ha dichiarato, in persona del legale rappresentante p.t. Sig. Iannuzzi Franco, di accettare e sottoscrivere quanto in esso contenuto;

Che i Signori Pasi Dina e Pasi Eriano, in qualità di cedenti, con il sopra citato Atto d'Impegno, hanno dichiarato di rinunciare a qualsiasi pretesa nei confronti dell'Amministrazione, per quanto riguarda il trasferimento dell'area in oggetto e la conseguente assegnazione dei diritti edificatori in capo alla Soc. Sfarg Costruzioni S.p.A.;

Che i Signori Pasi Dina e Pasi Eriano e la Sfarg Costruzioni S.r.l., rappresentata dal Sig. Iannuzzi Franco, con il medesimo Atto di Impegno, hanno dichiarato di esonerare Roma Capitale riguardo i reciproci rapporti interni, costituiti e costituendi, di qualunque natura anche economico finanziaria ovvero tributaria;

Che, in data 4 ottobre 2012, con atto di cessione volontaria da parte della Soc. A.I.C., a rogito Notaio Ungari Trasatti, l'Amministrazione Capitolina ha acquisito le aree ricomprese nei comparti "Q" ed "O" del P.Z. Stagni di Ostia, sulle quali andranno ad

insistere le cubature da assegnarsi con il presente provvedimento in favore della Sfarg Costruzioni S.p.A., quale soggetto cessionario dei diritti edificatori dei Signori Pasi Dina e Pasi Eriano;

Che, con nota prot. n. 87920 del 29 ottobre 2012 – in atti allegata – i Signori Pasi, preso atto dell'avvenuta acquisizione delle aree del Comparto "Q" del Piano di Zona, hanno sollecitato l'assegnazione delle suddette cubature di cui al ripetuto atto di transazione del 30 novembre 2010;

Considerato che, con deliberazione dell'11 marzo 2005 è stato approvato il suddetto Piano di Zona "Stagni di Ostia";

Che, ricorrendone i presupposti di legge, con il presente provvedimento può procedersi ad assegnare, in diritto di proprietà, a favore della Società Sfarg Costruzioni S.p.A., quale soggetto cessionario dei diritti edificatori spettanti ai cedenti Signori Pasi Dina e Pasi Eriano, quota parte della cubatura residenziale di mc. 11.798,70 e, specificatamente, mc. 10.100, sul comparto "Q" del P.Z. Stagni di Ostia, unitamente alla cubatura commerciale di mc. 1.966,45 sul comparto "O" del medesimo Piano di Zona;

Che, a fronte della presente assegnazione di mc. 10.100, rispetto alla volumetria residenziale riconosciuta in transazione, pari a mc. 11.798,70, rimangono ancora da assegnare, a favore della medesima Soc. Sfarg Costruzioni, mc. res. 1.698,70 (11.798,70-10.100), che verranno successivamente allocati, non appena i relativi sedimi saranno acquisiti al patrimonio indisponibile di Roma Capitale;

Che, come riportato nell'Atto d'Impegno del 22 luglio 2010, i Signori Pasi dovranno stipulare l'atto definitivo di cessione delle aree di loro proprietà antecedentemente – ovvero contestualmente – alla stipula della convenzione ex art. 35 L. n. 865/1971, avente ad oggetto la cessione delle cubature previste, sul P.Z. Stagni di Ostia, condizionatamente assegnate con il presente provvedimento sul P.Z. Stagni di Ostia;

Che, pertanto, con il presente provvedimento, si autorizza altresì la stipula di un unico atto notarile, contenente sia la cessione delle aree contraddistinte al catasto terreni al foglio 1078, particelle nn. 3549, 3551 e 3553, della superficie complessiva di mq. 39.329, di proprietà dei Signori Pasi, a favore Roma Capitale, sia l'assegnazione, ex art. 35 L. n. 865/1971, a favore della Società Sfarg Costruzioni S.p.A., delle cubature, in diritto di proprietà, pari a mc. res. 10.100 e commerciali di mc. 1.966,45, dietro la sola corresponsione degli oneri di urbanizzazione, data la natura compensativa della presente assegnazione;

Che con deliberazione Amministrazione Capitolina n. 31 del 19 luglio 2012 sono stati aggiornati i contributi per oneri di urbanizzazione, di cui all'art. 13 del D.P.R. n. 380/2001, in Euro 65,70, per le cubature residenziali ed in 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 828.948,44 (mc. res. 10.100 x Euro 65,70 + mc. non res. 1.966,45 x Euro 84,10), per contributo oneri di urbanizzazione;

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

Che il suddetto importo è da intendersi soggetto agli eventuali conguagli ed aggiornamenti, secondo quanto previsto dall'art. 3 della stipulanda convenzione, da redigersi secondo lo schema approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 31/2007;

Vista la L. n. 865/1971 e s.m.i.;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

Visto l'Atto di Transazione del 30 novembre 2009;

Considerato che in data 28 febbraio 2013 il Dirigente della U.O. Edilizia Residenziale Pubblica ha espresso il seguente parere: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 comma 1 del D.Lgs. del 18 agosto 2000 n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: C. Caprioli”;

Preso atto che, in data 28 febbraio 2013 il Direttore del Dipartimento, ha attestato – ai sensi dell’art. 29, c. 1, lett. h) e i), del Regolamento degli Uffici e 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 in data 5 marzo 2013 il Dirigente della XVII U.O. della Ragioneria Generale 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 contabile della proposta della deliberazione in oggetto.

Il Dirigente

F.to: G. Previti”;

Sulla presente proposta di deliberazione è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa ai sensi dell’art. 97 c. 2 del Testo Unico degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

LA GIUNTA CAPITOLINA

DELIBERA

a) di assegnare, a favore della Soc. Sfarg Costruzioni S.p.A., quale Società cessionaria dei diritti edificatori, da parte degli aventi diritto Signori Pasi Dina e Pasi Eriano, in diritto di proprietà, una cubatura residenziale di mc. 10.100, quale quota parte dei riconosciuti diritti edificatori di complessivi mc. res. 11.798,70 sul comparto “Q” del P.Z. Stagni di Ostia, unitamente ad una cubatura non residenziale di mc. 1.966,45, insistente sul comparto “O” del medesimo Piano di Zona, alle seguenti condizioni:

- la rinuncia da parte dei Signori Pasi Dina e Pasi Eriano a qualsiasi pretesa avanzata o proponibile nei confronti dell’Amministrazione Capitolina per quanto riguarda le aree oggetto della cessione di cui trattasi;
- la cessione definitiva a Roma Capitale dell’intera proprietà di pertinenza dei Signori Pasi Dina e Pasi Eriano, consistente nelle aree distinte al catasto terreni al foglio 1078 particelle nn. 3549, 3551 e 3553, della superficie complessiva di mq. 39.329;
- 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 828.948,44, la quota parte di Euro 29.694,00 (mc. res. 10.100 x 2,94), 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 799.254,44, 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 delle relative stipulande convenzioni, da redigersi secondo gli schemi 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 e contornati 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 alle stipulande convenzioni;

- b) di autorizzare la stipula della Convenzione ex art. 35 L. n. 865/1971 in un unico atto notarile tra Roma Capitale, i Signori Pasi Dina e Pasi Eriano e la Società Sfarg Costruzioni S.p.A., secondo lo schema di cui alla deliberazione Consiglio Comunale n. 31/2007, avente ad oggetto:
- la cessione gratuita delle aree di proprietà dei Signori Pasi Dina e Pasi Eriano in favore di Roma Capitale;
 - la rinuncia da parte dei Signori Pasi Dina e Pasi Eriano e della Sfarg Costruzioni S.r.l. a qualsiasi pretesa nei confronti dell'Amministrazione, riguardante i reciproci rapporti interni, costituiti e costituendi, di qualunque natura anche economico finanziaria ovvero tributaria;
 - il riconoscimento a favore della Soc. Sfarg Costruzioni S.r.l. a fronte della cessione di cui al punto precedente, dello jus edificandi, delle cubature di cui alla lettera a) del presente dispositivo, dietro corresponsione dei soli oneri di urbanizzazione, comprensivi degli eventuali conguagli dovuti;
- c) di rimandare a successivo provvedimento l'assegnazione, a favore della medesima Soc. Sfarg Costruzioni, della rimanente cubatura residenziale di mc. 1.698,70, a completamento dei diritti edificatori spettanti ai Signori Pasi, rispetto al totale di mc. res. 11.798,70 (11.798,70-10.100).

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

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
22 maggio 2013.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE
.....