



Protocollo RC n. 8395/13

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. 241

Assegnazione, in diritto di proprietà, di mc. res. 4.550, sul comparto A1 del P.Z. Piana del Sole, quale quota parte della cubatura residenziale di mc. 13.457,70 già assegnata, a titolo compensativo, a favore della Soc. Pragma Housing, originariamente sul comparto “I” del medesimo Piano di Zona. Contestuale assegnazione, a favore della medesima Società, della cubatura residenziale di mc. 950 e mc. non res. 2.300, parimenti sul comp. A1 del P.Z. Piana del Sole, utili ai fini del completamento del comparto stesso. 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, la deliberazione G.R.L. n. 436 del 18 luglio 2006, di approvazione del P.Z. B40-bis Piana del Sole, evidenziava 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 evidenziate, peraltro, 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, riscontrate effettivamente le predette criticità ed a fronte delle istanze in tal senso avanzate dalla Soc. Pragma Housing, l'Amministrazione Capitolina, preso atto della non idoneità del lotto "I" a sopportare l'intera volumetria di mc. res. 13.457,70, così come assegnata con le precedenti deliberazioni Giunta Comunale nn. 316/2008 e 317/2008, con successiva deliberazione Giunta Capitolina n. 136/2013, ha trasferito dal comparto "I" del P.Z. Piana del Sole quota parte della predetta volumetria di mc. 13.457,70 e, specificatamente mc. res. 8.950, provvedendo, al contempo, ad assegnare sul comparto "H/p" del P.Z. Massimina Villa Paradiso unicamente una volumetria pari a mc. res. 4.400 e rinviando l'assegnazione della residua volumetria di mc. 4.550 a successivo provvedimento, una volta rinvenute aree idonee al riguardo;

Che, con deliberazione Giunta Capitolina n. 182/2013 è stata approvata, ai sensi dell'art. 1 bis L.R.L. 36/1987, la variante bis al P.Z. Piana del Sole;

Che, con nota prot. n. 45978 del 3 maggio 2013, la Soc. Pragma Housing ha richiesto l'assegnazione della suddetta cubatura residenziale di mc. 4450 di cui al punto a) del dispositivo della ripetuta deliberazione Giunta Capitolina n. 136/2013, preferibilmente sul comp. A1 del medesimo P.Z. Piana del Sole, in quanto detto sedime risulta essere già acquisito al patrimonio capitolino;

Che, tenuto conto della capacità volumetrica di piano, nonché delle assegnazioni ancora da effettuarsi in capo agli aventi diritto a fronte della nuova redistribuzione delle cubature residenziali, così come effettuata con la citata variante urbanistica, sul comparto A1 del P.Z. Piana del Sole risulta effettivamente disponibile, per essere assegnata, la volumetria ivi insistente, di natura mista, pari a mc. res. 5.500 e mc. non res. 2.300;

Che, conseguentemente, con il presente provvedimento può procedersi all'assegnazione, in diritto di proprietà, della cubatura di mc. res. 4.550, già trasferita dal comparto "I" del P.Z. Piana del Sole, ai sensi del punto a) del dispositivo della deliberazione Giunta Capitolina n. 136/2011 collocandola sul comparto "A1" del P.Z. medesimo, rispetto alla quale non sussistono, agli atti, altre richieste di assegnazione;

Che, a fronte della presente assegnazione, residuano ancora sul ripetuto comparto "A1" del P.Z. Piana del Sole, mc. res. 950 (mc. res. 5.500-4.550), oltre a mc. non res. 2.300, asserviti al sovrastante residenziale, in quanto di natura mista;

Che le suddette volumetrie non possono che essere oggetto di un intervento edilizio unitario al fine di garantire il rispetto dei distacchi minimi di cui al D.M. n. 1444/1968, collocando le superfici non residenziali al piano terra del sovrastante edificio residenziale, così come attestato nella relazione del Servizio Tecnico della U.O. Edilizia Residenziale Pubblica, esibito in atti;

Che, conseguentemente, con il presente provvedimento si rende opportuno assegnare, parimenti alla Soc. Pragma Housing, ai sensi dell'art. 35 L. n. 865/1971, anche i diritti edificatori per la realizzazione della restante volumetria di comparto, specificatamente pari a mc. res. 950 e non res. 2.300, anch'essi secondo il regime giuridico del diritto di proprietà, non potendosi facilmente distinguere, in sede convenzionale, le porzioni di area assoggettate a regimi giuridici diversi tra loro;

Che, per quanto riguarda l'importo da versarsi per la presente assegnazione di mc. 4.550, 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 298.935,00 (mc. res. 4.550 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, viceversa, per quanto riguarda i diritti edificatori per la realizzazione della restante volumetria di comparto, pari a mc. res. 950 e non res. 2.300, quest'ultimi rimangono soggetti al pagamento sia del costo per acquisizione area che al contributo per oneri di urbanizzazione;

Che, nelle more della valutazione economica delle aree insistenti sul P.Z. in oggetto, il costo dello stesse viene ad oggi quantificato, in via presuntiva, in Euro 20,66/mc. res., per indennità d'esproprio, ai sensi della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 41/2011, da garantire con polizza fideiussoria bancaria o di primaria assicurazione;

Che all'atto della valutazione, ancorché provvisoria, del costo delle aree in questione, l'operatore dovrà provvedere al pagamento di quanto dovuto, secondo le modalità previste con deliberazione Consiglio Comunale n. 31/2007;

Che, ai sensi della deliberazione consiliare n. 94/2006 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. Pragma Housing, limitatamente alla cubatura residenziale di mc. 950 e non res. 2.300, risulta essere pari ad Euro 337.245,00 di cui Euro 81.400,00 (950 mc. res. x Euro 20,66 + mc. non res. 2.300 x Euro 20,66 x 1,3) a titolo di indennità provvisoria d'esproprio ed Euro 255.845 (mc. res. 950 x Euro 65,70 + mc. non res. 2.300 x Euro 84,10), quale contributo per OO.UU., di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 ed ai sensi della deliberazione Assemblea Capitolina n. 31/2012;

Che il suddetto costo di cessione 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. 31/2007, per la cessione del diritto di proprietà, che indica anche le modalità di versamento;

Considerato che in data 14 maggio 2013 le 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 Dirigente

F.to: C. Caprioli”;

Preso atto che, in data 14 maggio 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 14 maggio 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, a favore della Soc. Pragma Housing r.l., in diritto di proprietà, la cubatura di mc. res. 4.550, già trasferita dal comparto “T” del P.Z. Piana del Sole, ai sensi del punto a) del dispositivo della deliberazione Giunta Capitolina n. 136/2011, collocandola sul comparto “A1” del P.Z. medesimo, individuato dalla variante urbanistica ex deliberazione Giunta Capitolina n. 182/2013;
- b) di assegnare, in diritto di proprietà, a completamento del predetto comparto A1 del P.Z. Piana del Sole, anche la volumetria residua, di natura mista, sullo stesso insistente, pari a mc. res. 950 e non res. 2.300, parimenti a favore della Soc. Pragma Housing r.l., non potendo essere scissa dalla volumetria dianzi assegnata al precedente punto a) del presente dispositivo;
- c) di autorizzare la stipula di una nuova convenzione con Roma Capitale, ex art. 35 L. n. 865/1971, quale riconoscimento, a fronte della cessione già intervenuta con il predetto atto a rogito Notaio Cinotti, rep. 130307 del 10 settembre 2009, dello jus aedificandi limitatamente all'assegnazione di mc. res. 4.550, 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 autorizzare, altresì, la stipula della convenzione con Roma Capitale, ex art. 35 L. n. 865/1971, in ordine all'intervento da realizzarsi ai sensi del punto b) del presente dispositivo, secondo lo schema di convenzione approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 31/2007.

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

- quanto ad Euro 81.400,00 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. 94/2006 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 554.780,00 (Euro 255.845,00 + Euro 298.935,00), quale contributo per OO.UU., la quota parte di Euro 16.170,00, 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 538.610,00, 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.

Il suddetto costo di cessione 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 Giunta Comunale n. 31/2007, per la concessione del diritto di proprietà che indica anche le modalità di versamento.

L'area costituente il comparto come sopra assegnato 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.

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
.....