



Protocollo RC n. 8919/13

## 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)

A questo punto l'On.le Sindaco entra nell'Aula ed assume la presidenza dell'Assemblea. Il Vice Sindaco e l'Assessore Bordoni escono dall'Aula.

(O M I S S I S)

### Deliberazione n. 282

**Assegnazione in diritto di superficie dei programmi costruttivi di edilizia residenziale pubblica assistiti da contributo regionale, di cui alla deliberazione G.R.L. n. 355/2004, ed assegnazione in diritto di proprietà dei programmi costruttivi di edilizia residenziale pubblica a credito ordinario, in esito alla cessione compensativa di aree nei Piani di Zona compresi nella manovra di completamento del II P.E.E.P. Autorizzazione alle stipule delle convenzioni ex art. 35 della L. n. 865/1971 e s.m.i. P.Z. Cecchignola Nord.**

Premesso che, con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n. 7387 del 1° dicembre 1987, è stato approvato il Secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare ("II P.E.E.P."), in attuazione della legge 18 aprile 1962 n. 167 (prorogato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. TO609 del 24 novembre 2005);

Che, nel corso degli anni, per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo, è stato necessario provvedere a diverse Varianti Integrative al II P.E.E.P. per l'individuazione di

nuove aree da destinare a Piani di Zona (deliberazioni di Consiglio Comunale n. 110/1997, n. 112/2002 e n. 174/2005 e deliberazione del Commissario Straordinario n. 27/2001);

Che, per il completamento del II P.E.E.P., con deliberazione Consiglio Comunale n. 65/2006 (atto che ha dato vita alla manovra di chiusura del II P.E.E.P.), sono state individuate altre 39 nuove aree;

Che, a seguito di indagini geomorfologiche e di accertamenti di natura tecnica, delle 39 aree individuate, solo 32 sono state ritenute idonee alla realizzazione della manovra di completamento del II P.E.E.P.;

Che, quindi, con successivi provvedimenti, il Consiglio Comunale ha proceduto all'adozione dei nuovi Piani di Zona;

Che la Regione Lazio ha approvato solo 29 dei 32 Piani di Zona adottati dall'Amministrazione Capitolina per essere, poi, questi recepiti dal PRG approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 e, precisamente:

A8 Casilino bis, A9 Casette Pater 4 bis, A10 Dragoncello 2 bis, A11 Via Lucrezia Romanabis, B57 Acilia-Madonna bis, B59 Cinquina 2 bis, B60 Infernetto Nord bis, B61 Tragliatella 2 bis, B62 Tragliatella 3 bis, B63 Pian Saccoccia 2 bis, B64 Casale Cesaroni bis, B65 Infernetto Ovest bis, B66 Infernetto Est, B67 Pian Saccoccia Sud, B68 Tor Tre Teste bis, B69 Monte Stallonara 2 bis, B70 Casal Monastero 4 bis, B71 Cerquette bis, C28 Cecchignola Nord, C30 Tenuta Vallerano, C31 Villa Balbotti bis, C32 Fosso di Santa Palomba, C33 Maglianella bis, C34 Casal Monastero 2 bis, C35 Casal Monastero 3 bis, D9 Borghesiana, D10 Monte Michelangelo 2, D11 Grotte Celoni, D12 Lunghezza-Castelverde;

Che, dovendosi, preliminarmente, procedere alla acquisizione in mano pubblica delle aree necessarie, in considerazione dell'aumento dei costi di esproprio, verificatosi a seguito della Sentenza n. 348 del 2007 della Corte Costituzionale, con Memoria del 17 novembre 2008, la Giunta Comunale ha stabilito di riservare, all'interno di ciascuno dei piani sopra elencati, una quota di edificabilità complessiva, commisurata all'indennità di esproprio, da assegnare ai proprietari stessi, qualora questi si fossero obbligati a cedere volontariamente le aree al Comune di Roma, dietro il corrispettivo costituito da diritti edificatori, strettamente vincolati al piano di Zona oggetto di cessione volontaria;

Che, medio tempore, con deliberazione n. 355 del 30 aprile 2004, la Giunta Regione Lazio approvava il Bando di concorso per l'assegnazione di finanziamenti per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica in favore di cooperative, imprese di costruzione e relativi consorzi;

Che, esaminate le istanze pervenute, con deliberazioni nn. 164, 165 e 166 del 20 marzo 2009, la Giunta Regione Lazio approvava le graduatorie dei soggetti ammessi a finanziamento, relativamente alle categorie sopra menzionate;

Che, risultando particolarmente urgente disporre delle aree dei nuovi Piani di Zona, al fine di procedere alla loro assegnazione, in favore dei titolari dei finanziamenti pubblici, di cui al predetto Bando, nel rispetto della tempistica fissata dalla Regione Lazio, l'Amministrazione Capitolina ha avviato la procedura espropriativa relativamente a ciascuno dei suddetti nuovi Piani, ha determinato le indennità d'esproprio e, quindi, ha quantificato i diritti edificatori commisurati al valore di dette indennità da corrispondere ai proprietari espropriati;

Che, la gran parte di detti proprietari si è espressamente obbligata a cedere a Roma Capitale, con atti di impegno successivamente rinnovati, le aree di loro proprietà, a fronte del riconoscimento di commisurati diritti edificatori riconosciuti dall'Amministrazione Capitolina, da realizzare nel Piano di Zona oggetto di cessione volontaria;

Che, al fine di consentire la più ampia allocazione sia degli interventi finanziati, sia degli interventi dei proprietari cedenti, con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 1, 2 e 3 del 14 gennaio 2010, ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale Lazio n. 21 del 2009, si è provveduto all'aumento della previsione edificatoria adottando le conseguenti varianti in tutti e 29 i Piani di Zona;

Che, in esito al procedimento, ex art. 1 della L.R.L. n. 36/1987, l'Assemblea Capitolina con le deliberazioni n. 13 e n. 14 del 21 febbraio 2011, ha definitivamente approvato le varianti di PRG e, quindi, può ritenersi conclusa la manovra di densificazione per i seguenti n. 22 Piani di Zona, costituenti solo una parte di quelli adottati e precisamente: A8 Casilino bis, A9 Casette Pater 4 bis, A10 Dragoncello 2 bis, A11 Via Lucrezia Romana bis, B57 Acilia Madonnetta bis, B59 Cinquina 2 bis, B60 Infernetto Nord bis, B61 Tragliatella 2 bis, B62 Tragliatella 3 bis, B63 Pian Saccoccia 2 bis, B65 Infernetto Ovest bis, B67 Pian Saccoccia Sud bis, 68 Tor Tre Teste bis, B69 Monte Stallonara 2 bis, B70 Casal Monastero 4 bis, B71 Cerquette bis, C31 Villa Balbotti bis, C32 Fosso di Santa Palomba, C34/35 Casal Monastero 2/3 bis, D11 Grotte Celoni, D12 Lunghezzina Castelverde bis;

Che, una volta acquisite le aree comprese nei Piani di Zona, sarà necessario dare attuazione a quanto disposto dalle leggi n. 167 del 1962 e n. 865 del 1971, e quindi si dovrà provvedere ad assegnare le aree stesse in diritto di proprietà a favore dei proprietari cedenti ed in diritto di superficie a favore di soggetti fruitori di finanziamenti pubblici;

Che, pertanto, al fine di individuare in modo efficiente ed imparziale i criteri per l'assegnazione delle aree in questione agli operatori fruitori del finanziamento regionale ed allo scopo di garantire il soddisfacimento dell'interesse pubblico ad una rapida e certa attuazione dei Piani di Zona, con deliberazione di Giunta Comunale n. 268 del 3 agosto 2010, l'Amministrazione ha determinato i criteri per l'assegnazione in diritto di superficie delle aree ricadenti nei Piani di Zona;

Che detta deliberazione prevede, altresì, la localizzazione nel piano di origine dei diritti edificatori in favore degli ex proprietari cedenti nonché la ricognizione delle istanze di assegnazione sulle restanti aree presentate da soggetti fruitori di finanziamento pubblico rispettose dei criteri determinati dall'Amministrazione Capitolina e necessari per la migliore realizzazione della manovra di completamento del II P.E.E.P.;

Che detti criteri, infatti, sono volti, da un lato a garantire la tempestiva e coordinata realizzazione delle opere di urbanizzazione, attraverso l'istituto dello scomputo ex art. 16, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001, opportunamente coordinato tra tutti gli operatori del singolo Piano di Zona, dall'altro, a favorire la massima concertazione tra gli operatori, anche attraverso istanze congiunte, per coprire più Piani di Zona, al fine di scongiurare il verificarsi di ritardi ed ottenere la massima uniformità degli interventi edilizi;

Che, quindi, in esito alle istanze pervenute nei termini stabiliti dall'Amministrazione Capitolina, i competenti Uffici hanno svolto una ricognizione volta a stabilire il rispetto dei criteri dettati con la deliberazione Giunta Comunale n. 268/2010;

Che, successivamente, a fronte dell'acquisizione, al patrimonio di Roma Capitale, delle aree insistenti nel P.Z. A9 Casette Pater 4 bis, mediante procedura espropriativa, ed a fronte della stipula di specifici atti di cessione volontaria, da parte dei proprietari medesimi, di aree ricomprese nei Piani di Zona "C34 Casal Monastero 2 bis", "B61 Tragliatella bis", "B63 Pian Saccoccia 2 bis", "A11 Via Lucrezia Romana", "B71 Cerquette", "B69 Monte Stallonara 2", "B57 Acilia Madonnetta bis", "B66 Infernetto Est bis", "B60 Infernetto Nord bis", "B65 Infernetto Ovest bis", "A8 Casilino bis" e "D11 Grotte Celoni", con apposite deliberazioni di Giunta Capitolina, l'Amministrazione ha quindi proceduto all'assegnazione, in diritto di superficie dei programmi costruttivi di edilizia residenziale pubblica assistiti da contributo regionale, nonché all'assegnazione, in diritto di proprietà, dei programmi costruttivi di edilizia residenziale pubblica, a credito

ordinario, sui Piani di Zona sopra elencati, nonché sui PP.ZZ. A9 Casette Pater 4 bis e Dragoncello 2 bis, quest'ultimi già di proprietà comunale;

Che, per quanto riguarda il P.Z. C28 Cecchignola Nord, quest'ultimo è stato approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 146 del 24 luglio 2007;

Che, con successiva deliberazione Consiglio Comunale n. 3 del 14 gennaio 2010, è stata adottata la variante di PRG, in base al combinato disposto dell'art. 17 della L.R.L. n. 21/2009 e dell'art. 1 della L.R.L. n. 36/1987, relativamente, tra gli altri, al P.Z. C28 Cecchignola Nord, compreso nel II P.E.E.P, approvato con deliberazione di G.R.L. n. 7387/1987;

Che con la predetta adozione della variante di PRG, da sottoporre ai competenti organi per la necessaria approvazione, è stata prevista la densificazione anche del ripetuto P.Z. C28 Cecchignola Nord, le cui aree sono in corso di acquisizione al patrimonio capitolino;

Che, pertanto, con il presente provvedimento, occorre procedere all'assegnazione, ex art. 35 L. n. 865/1971, sul Piano di Zona C28 Cecchignola Nord, delle cubature ivi già localizzate con precedente deliberazione Giunta Capitolina n. 347/2011, secondo l'allegata tabella, parte integrante del presente provvedimento, a favore sia dei soggetti fruitori di finanziamento pubblico che a favore degli ex proprietari cedenti, rispettivamente secondo il regime giuridico del diritto di superficie e del diritto di proprietà, ripartendo le volumetrie tra gli aventi diritti, in base alla nuova capacità edificatoria espressa dal Piano di Zona fermo restando che l'efficacia del presente provvedimento è subordinato alla formalizzazione dell'acquisizione delle aree al patrimonio ed alla approvazione della variante di densificazione adottata con deliberazione Consiglio Comunale n. 3/2010;

Che, con riferimento alle assegnazioni in diritto di superficie, nelle more della valutazione economica delle aree insistenti sul P.Z. in oggetto, il costo delle stesse viene ad oggi quantificato, in via presuntiva in Euro 63,68/mc. res. ed in Euro 82,78/mc. non res., per indennità d'esproprio, ai sensi della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 32/2012, 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, propedeuticamente alla consegna dell'area;

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 fideiussoria, 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 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, inoltre, nel rispetto delle disposizioni di legge in materia, nonché delle disposizioni convenzionali da stipularsi con l'Amministrazione Capitolina, tutti gli importi dovuti in ordine agli interventi assegnati con il presente provvedimento, ad eccezione del corrispettivo di assegnazione per la sola parte riferita al costo di acquisizione dell'area, al netto degli oneri di urbanizzazione per le assegnazioni in diritto di proprietà, sono comunque da intendersi soggetti agli eventuali conguagli ed aggiornamenti;

Che, la più volte citata deliberazione Giunta Comunale n. 268/2010 ha ribadito l'interesse prioritario dell'Amministrazione ad assicurare che l'attuazione dei Piani di

Zona avvenga con tempi definiti e rapidi in modo tale da assicurare ai cittadini la disponibilità di alloggi di edilizia residenziale pubblica seguendo una tempistica rapida e programmata che interessi sia la posizione degli ex proprietari che la posizione degli operatori finanziati;

Che, a tal fine, i soggetti assegnatari dei diritti edificatori, di cui al presente provvedimento, dovranno stipulare la convenzione per la concessione del diritto di superficie o cessione del diritto di proprietà, entro 60 giorni dall'approvazione dello stesso, assumendo tutti gli obblighi ivi previsti;

Che, inoltre, la deliberazione Giunta Comunale n. 268/2010 ha stabilito la necessità di una tempestiva e coordinata esecuzione delle opere di urbanizzazione per ogni Piano di Zona privilegiando l'istituto dello scomputo attraverso l'individuazione di un unico soggetto (sia esso consorzio a rilevanza esterna, ovvero mandatario senza rappresentanza) rappresentativo di tutti gli operatori del piano, con le modalità previste dalla convenzione integrativa il cui schema è stato approvato con deliberazione Assemblea Capitolina n. 7/2013;

Che, l'avvenuta stipula della convenzione integrativa costituirà condizione essenziale al fine del rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi edilizi oggetto di assegnazione;

Che, inoltre, la mancata adesione al Consorzio o il mancato conferimento del mandato nel termine fissato nella stipulanda convenzione di assegnazione, oltre all'applicazione delle sanzioni ivi previste, ovvero l'escussione da parte dell'Amministrazione delle apposite garanzie prestate, determinerà ipso jure la delocalizzazione dell'operatore inadempiente su altro Piano di Zona e la sua sostituzione con altro operatore attualmente istante su altra area, ad insindacabile scelta dell'Amministrazione;

Vista la L. n. 865/1971 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000;

Considerato che in data 22 maggio 2013 il 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 22 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 22 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 sul testo della 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, ai sensi dell'art. 35 L. n. 865/1971, i diritti edificatori sul Piano di Zona "C28 Cecchignola Nord" al fine di dare inizio all'attuazione della manovra di completamento del II P.E.E.P., in favore degli operatori fruitori di contributo pubblico, nonché in favore degli ex proprietari cedenti, come meglio specificato nella tabella allegata al presente provvedimento, che ne costituisce parte integrante, anche ai fini del corrispettivo di concessione e di cessione delle aree, ripartendo le volumetrie tra gli aventi diritti, in base alla nuova capacità edificatoria espressa dal Piano di Zona. L'efficacia del presente provvedimento è subordinato alla formalizzazione dell'acquisizione delle aree al patrimonio ed alla approvazione della variante di densificazione adottata con deliberazione Consiglio Comunale n. 3/2010;
- b) di autorizzare la stipula della Convenzione per la concessione del diritto di superficie e per la cessione del diritto di proprietà tra l'Amministrazione Capitolina e gli operatori di cui alle Tabelle allegate, secondo lo schema convenzionale approvato con deliberazione Assemblea Capitolina n. 7/2013, una volta verificate le condizioni sopracitate.

L'importo complessivo di Euro 2.336.673,92, quale corrispettivo per acquisizione area relativamente ai Piani di Zona di cui alle presenti assegnazioni, sarà accertato, con successiva determinazione dirigenziale, alla risorsa 4.05.7000, del Centro di Costo 1ER del relativo P.E.G., all'atto della consegna dell'area, mentre l'importo complessivo di Euro 5.295.800,46, quale contributo per oneri di urbanizzazione, sarà accertato, con successive determinazioni dirigenziali, alla risorsa 4.05.6000 del Centro di Costo 1ER del relativo P.E.G., prima del rilascio del nullaosta al permesso di costruire.

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 Edilizia Residenziale Pubblica del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, verranno allegati alle stipulande convenzioni.

1 - PIANO DI ZONA C28 - CECCHIGNOLA NORD Bis -										
DENOMINATORE OPERATORE	COMPARTO	BANDO REGIONALE	CUBATURA ASSEGNATA		REGIME GIURIDICO AREE	CORRISPETTIVO AREA	CORRISPETTIVO OO.UU.	TOT. CORRISPETTIVO		
			MC. RES.	MC. N.R.						
Soc. Cecchignola Nord s.r.l.	B	-	13.459		Proprietà	(1)	884.256,30	884.256,30		
Soc. Saritalia s.r.l.	B	-		1.260,80	Proprietà	(1)	106.033,28	106.033,28		
Soc. Saritalia s.r.l.	C	-	13.459		Proprietà	(1)	884.256,30	884.256,30		
Soc. Cecchignola Nord s.r.l.	C	-		1.260,80	Proprietà	(1)	106.033,28	106.033,28		
Soc. Saritalia s.r.l.	D	-	12.148		Proprietà	(1)	798.123,60	798.123,60		
Soc. Saritalia s.r.l.	D	-		1.264,00	Proprietà	(1)	106.302,40	106.302,40		
Atilia Soc. Coop. Edil.	F/p	D.G.R. 355/04	6.116		Superficie	<b>389.466,88</b>	401.821,20	791.288,08		
Valeria Soc. Coop. Edil.	F/p	D.G.R. 355/04	6.116		Superficie	<b>389.466,88</b>	401.821,20	791.288,08		
PS Roma 2 Soc. Coop. Edil.	E	D.G.R. 355/04	4.447		Superficie	<b>283.184,96</b>	292.167,90	575.352,86		
Impresa Navarra Soc. Coop. Edil.	A	D.G.R. 355/04	7.783		Superficie	<b>495.621,44</b>	511.343,10	1.006.964,54		
Terina Soc. Coop. Edil.	F/p	D.G.R. 355/04	6.116		Superficie	<b>389.466,88</b>	401.821,20	791.288,08		
Il Parco Bianco Soc. Coop. Edil.	F/p	D.G.R. 355/04	6.116		Superficie	<b>389.466,88</b>	401.821,20	791.288,08		
<b>TOTALE</b>			<b>75.760</b>	<b>3.785,60</b>		<b>2.336.673,92</b>	<b>5.295.800,96</b>	<b>7.632.474,88</b>		

(1) Il corrispettivo di assegnazione è corrispondente al solo importo versato dall'Amministrazione Capitolina a titolo di IVA, in quota parte riferita alla cubatura assegnata

*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 – 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  
.....