



ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 10337/10

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 6 OTTOBRE 2010)

L'anno duemiladieci, il giorno di mercoledì sei del mese di ottobre, alle ore 14,40, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1 ALEMANNI GIOVANNI.....	<i>Sindaco</i>	8 CROPI UMBERTO.....	<i>Assessore</i>
2 CUTRUFO MAURO	<i>Vice Sindaco</i>	9 DE LILLO FABIO	“
3 ANTONIOZZI ALFREDO.....	<i>Assessore</i>	10 GHERA FABRIZIO.....	“
4 BELVISO SVEVA	“	11 MARCHI SERGIO.....	“
5 BORDONI DAVIDE.....	“	12 MARSILIO LAURA.....	“
6 CAVALLARI ENRICO.....	“	13 LEO MAURIZIO.....	“
7 CORSINI MARCO	“		

Sono presenti il Vice Sindaco e gli Assessori Antoniozzi, Corsini, Croppi, De Lillo, Ghera, Marchi, Marsilio e Leo.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 7

Assegnazione, a seguito di accordo transattivo, di una cubatura residenziale pari a mc. 6.498 e di una cubatura non residenziale pari a mc. 3.249, in diritto di proprietà e di mc. 2.802 residenziali in diritto di superficie, insistenti sul Piano di Zona B42 "Stagni di Ostia", a favore del Consorzio Cooperative di Abitazione Associazione Italiana Casa A.I.C. Soc. Coop. Edil. a r.l. Autorizzazione alla stipula contestuale di un unico atto notarile (cessione e riassegnazione di aree) tra l'Amministrazione Capitolina e il Consorzio Cooperative di Abitazione Associazione Italiana Casa A.I.C. Soc. Coop. Edil a r.l.

Premesso che il Consorzio Cooperative Abitazione "Associazione Italiana Casa" Società Cooperativa a r.l. (di seguito denominato A.I.C.), era proprietario di aree site in località Stagni di Ostia, 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 del 2 maggio 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 tal 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, nella fase iniziale della redazione del progetto del Piano di Zona, stante le caratteristiche ambientali ed idrogeologiche del territorio, è emersa la necessità di pianificare tipologie edilizie a sviluppo orizzontale, con altezza massima di due piani, fissando un indice di fabbricabilità pari a 0,45 mc./mq.;

Che, successivamente, si è reso necessario procedere ad un ampliamento del Piano di Zona, rispetto alle previsioni originarie di cui alla deliberazione Consiglio Comunale n. 110/1997, al fine di reperire nuove aree da destinare a verde pubblico e servizi, nonché per assicurare il rispetto degli standard edilizi stabiliti dal Decreto Interministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968;

Che, pertanto, si è reso indispensabile individuare ulteriori aree poste in adiacenza alle altre aree del Piano, stabilendo, però, per quest'ultime, un indice di edificabilità pari a 0,10 mc./mq. residenziale e 0,05 mc./mq. non residenziale;

Che, in particolare, per l'attuazione del P.Z. Stagni di Ostia, considerato l'elevato numero dei proprietari delle aree ricadenti nel piano medesimo, si è ritenuto opportuno, nella presente fattispecie, dare applicazione alle disposizioni di cui all'art. 30 della L. n. 47/1985, secondo cui "in luogo dell'indennità d'esproprio, i proprietari dei lotti di terreno, vincolati a destinazioni pubbliche, a seguito delle varianti di cui all'art. 29, possono chiedere che vengano loro assegnati equivalenti lotti disponibili nell'ambito dei Piani di Zona di cui alla L. n. 167/1962, per costruirvi, singolarmente o riuniti in cooperativa, la propria prima abitazione";

Che, in tal modo Roma Capitale inteso incentivare l'adesione spontanea dei proprietari al perseguimento di obiettivi di interesse pubblico, consentendo a quest'ultimi, secondo un principio perequativo ed utilizzando lo strumento legislativo sopra richiamato, di cedere gratuitamente le aree di loro proprietà a favore di Roma Capitale ottenendo in cambio cubature da realizzare su altri lotti, in luogo dell'indennità d'esproprio;

Che, limitatamente alle aree di proprietà del Consorzio Cooperative Abitazione "Associazione Italiana Casa" Società Cooperativa a r.l., per le quali, come già precedentemente esposto, è stato previsto un diverso indice di fabbricabilità, rispetto a quello fissato nella originaria previsione di piano, al fine di evitare un contenzioso con relativo aggravio di costi per l'Amministrazione Capitolina, il Comune di Roma, in data 8 aprile 2009, ha stipulato, con detto Consorzio "A.I.C.", apposito atto di transazione, recante il protocollo Dipartimento IX n. 24009/2009 (agli atti), nel quale, a fronte della cessione gratuita delle aree di proprietà di quest'ultimo, veniva allo stesso contestualmente riconosciuta, in diritto di proprietà, una cubatura residenziale di mc. 6.498 e non residenziale di mc. 3.249, da assegnarsi sul P.Z. Stagni di Ostia (punto 3 dell'atto transattivo) nonché un'ulteriore cubatura residenziale, in diritto di superficie, pari a mc. 12.996, da localizzarsi nell'ambito di Piani di Zona (punto 4 dell'atto transattivo);

Che, al punto 4) dell'Accordo sopra citato, è stato precisato che, quota parte dei predetti mc. res. 12.996 e, specificatamente, mc. res. 8.084, possono trovare collocazione nel P.Z. Tor Vergata 2, essendone stata ivi ravvisata la necessaria disponibilità, rinviandosi a separato provvedimento la localizzazione dei rimanenti 4.912 mc. res.;

Che, a fronte del riconoscimento di detta cubatura residenziale, il Consorzio A.I.C. ha, altresì, rinunciato ad avanzare richieste giudiziali e/o stragiudiziali, a qualsiasi titolo, anche di tipo risarcitorio, nei confronti di Roma Capitale, per atti e/o fatti che possano derivare dalla realizzazione del P.Z. Stagni di Ostia, anche se ancora non fatti valere;

Che, al punto 7) della transazione, è stato, inoltre, convenuto che, entro trenta giorni dall'emissione del provvedimento di localizzazione delle cubature di cui al precedente punto 4), il Consorzio A.I.C. dovrà trasferire, a titolo gratuito, a favore di Roma Capitale, le aree di sua proprietà, ricadenti nel P.Z. Stagni di Ostia, identificate al Catasto Urbano di Roma, al foglio 1078 (All. B), particelle nn. 40 e 41, della superficie complessiva di mq. 64.980;

Che, successivamente, con Atto d'Impegno sottoscritto il 7 maggio 2009, in atti esibito, il Consorzio A.I.C. si è obbligato a sottoscrivere l'atto definitivo di cessione volontaria dell'area di sua proprietà antecedentemente – ovvero contestualmente – alla stipula della convenzione ex art. 35 L. n. 865/1971, avente ad oggetto l'assegnazione delle cubature previste, in proprietà, sul P.Z. Stagni di Ostia;

Che, con nota prot. Dipartimento IX n. 41688 del 22 giugno 2009, il Consorzio A.I.C. ha avanzato istanza di assegnazione delle cubature oggetto di transazione, con specifico riguardo alla cubatura residenziale di mc. 8.084 da assegnarsi in diritto di superficie, di cui al punto 4) della transazione in oggetto, nel P.Z. Tor Vergata 2, con riserva di successiva localizzazione della residua volumetria residenziale di mc. 4.912;

Che, con deliberazione Giunta Comunale n. 19 del 10 febbraio 2010, l'Amministrazione Comunale ha, pertanto, proceduto ad ottemperare a quanto disposto al sopra richiamato punto 4) del citato Atto Transattivo, assegnando, in diritto di superficie, sul comp. A/p del P.Z. D8 Tor Vergata 2, detta volumetria di mc. 8.084, restando, pertanto, allo stato attuale, da localizzare la residua volumetria di mc. 4.912;

Che, con la medesima nota n. 41688/2009, il Consorzio A.I.C. ha richiesto l'assegnazione anche di detta ultima residua volumetria, di mc. 4.912 da assegnare in diritto di superficie, contestualmente alla cubatura di cui al punto 3) dell'atto transattivo, pari a mc. res. 6.498 e non res. 3.249, da cedere in diritto di proprietà;

Che, conseguentemente, essendone stata ravvisata la disponibilità sul comparto P del P.Z. B42 Stagni di Ostia, con il presente provvedimento, può procedersi, su detto sito, all'assegnazione, a favore del Consorzio A.I.C. in diritto di proprietà, ai sensi del punto 3) dell'atto transattivo in questione, della volumetria residenziale di mc. 6.498, nonché di quota parte della residua volumetria residenziale di mc. 4.912 e, specificatamente, mc. res. 2.802, quest'ultima da assegnarsi in diritto di superficie, ai sensi del punto 4) della citata transazione, oltre a mc. non res. 3.249, in diritto di proprietà, come disposto al punto 3) della transazione medesima, da allocarsi sul comparto "O" dello stesso P.Z.;

Che, a fronte delle predette assegnazioni, si procede, pertanto, al completamento delle cubature insistenti sul comparto "P" del P.Z. Stagni di Ostia restando, conseguentemente, da assegnare, in diritto di superficie, parte delle volumetrie residenziali relative ai 4.912 mc. riconosciuti ai sensi dei punti 3) e 4) dell'atto transattivo, pari a mc. 2.110;

Che, come riportato nell'Atto d'Impegno del 7 maggio 2009, in atti esibito, il Consorzio A.I.C. dovrà stipulare l'atto definitivo di cessione dell'area di sua 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;

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. 40 e 41, di proprietà del “Consorzio Cooperative di Abitazione Associazione Italiana Casa A.I.C. Soc. Coop. Edil. a r.l.” a favore di Roma Capitale, sia l’assegnazione, ex art. 35 L. n. 865/1971, a favore del “Consorzio Cooperative di Abitazione Associazione Italiana Casa A.I.C. Soc. Coop. Edil. a r.l.”, delle cubature in diritto di proprietà, di mc. 6.498 residenziali e mc. 3.249 non residenziali, oltre alla cubatura di mc. res. 2.802, disposta in diritto di superficie, dietro la sola corresponsione degli oneri di urbanizzazione, ai sensi del punto 4) del citato atto transattivo;

Che il Piano di Zona B42 “Stagni di Ostia” è stato approvato con deliberazione della Giunta Regione Lazio n. 293 dell’11 marzo 2005;

Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 1° febbraio 2007 sono stati aggiornati i contributi per oneri di urbanizzazione, di cui all’art 13 del D.P.R. n. 380/2001, in Euro 57,63 per le cubature residenziali ed Euro 73,77 per le cubature non residenziali;

Che conseguentemente l’importo totale da corrispondersi per l’intervento in questione risulta essere complessivamente pari ad Euro 775.637,73 (Euro mc. 57,63 x mc. 9.300) + (Euro mc. 73,77 x mc. 3.249) per contributo oneri di urbanizzazione;

Che, in ordine alle modalità di versamento del presente corrispettivo si rinvia a quanto disposto con provvedimenti Consiglio Comunale n. 173/2005 e n. 31/2007;

Che il suddetto costo è da intendersi soggetto agli eventuali conguagli ed aggiornamenti secondo quanto stabilito dall’art. 3 delle stipulande convenzioni da redigersi secondo gli schemi di cui alle deliberazioni Consiglio Comunale n. 173/2005 e n. 31/2007, rispettivamente per la concessione del diritto di superficie e 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 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto l’art. 7 delle NTA del Piano di Zona B42 “Stagni di Ostia”;

Visto l’atto di transazione prot. Dipartimento IX n. 24009/2009;

Considerato che in data 27 luglio 2010 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: F.S. Bedoni”;

Preso atto che, in data 27 luglio 2010 il Direttore del Dipartimento, ha attestato – ai sensi dell’art. 25, 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 30 luglio 2010 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: A. Boldrini”;

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. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

LA GIUNTA CAPITOLINA

DELIBERA

- a) di assegnare, a titolo compensativo, ai sensi dell'art. 7 delle NTA del Piano di Zona B42 "Stagni di Ostia", a favore del Consorzio Cooperative di Abitazione Associazione Italiana Casa A.I.C. Soc. Coop. Edil. a r.l., le aree insistenti sui comparti "P" e "O/p" del Piano di Zona suddetto per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica pari, rispettivamente, a mc. 6.498 residenziali e mc. 3.249 non residenziali, da cedersi in proprietà, ai sensi del punto 3) dell'Atto Transattivo in premessa richiamato, oltre a mc. 2.802 residenziali, parimenti insistenti sul medesimo Piano di Zona (comp. P), quest'ultimi da concedersi in diritto di superficie, ai sensi dei punti 3 e 4 del medesimo Atto Transattivo, alle seguenti condizioni:
- la rinuncia a qualsiasi pretesa avanzata o proponibile nei confronti dell'Amministrazione Capitolina per quanto riguarda le aree oggetto della transazione di che trattasi;
 - la cessione definitiva a Roma Capitale dell'intera proprietà di pertinenza del Consorzio Cooperative di Abitazione Associazione Italiana Casa A.I.C. Soc. Coop. Edil. a r.l., consistente nelle aree distinte al catasto terreni al foglio 1078 particelle nn. 40 e 41;
 - all'accertamento dell'entrata relativa al contributo per opere di urbanizzazione si procederà con successiva determinazione dirigenziale come segue: quanto ad Euro 775.673,73, la quota parte di Euro 21.018,00 (mc. res. 9.300 x 2,26), 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 754.619,73, 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 alle deliberazioni Consiglio Comunale n. 173/2005 e n. 31/2007, rispettivamente per la concessione del diritto di superficie e per la cessione del diritto di proprietà, che indicano 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 di un unico atto notarile tra l'Amministrazione Capitolina ed il Consorzio Cooperative di Abitazione Associazione Italiana Casa A.I.C. Soc. Coop. Edil. a r.l. avente ad oggetto:

- la cessione gratuita delle aree di proprietà del Consorzio Cooperative di Abitazione Associazione Italiana Casa A.I.C. Soc. Coop. Edil. a r.l. in favore di Roma Capitale;
 - il riconoscimento a fronte della cessione di cui al punto precedente, dello jus edificandi, delle cubature di cui alla lettera a) del dispositivo, con obbligo, da parte di quest'ultima, di corrispondere a Roma Capitale gli oneri di urbanizzazione, comprensivi degli eventuali conguagli dovuti;
- c) di rimandare a successivo provvedimento l'assegnazione in diritto di superficie, sullo stesso o su altro Piano di Zona, dei residui mc. residenziali 2.110, riconosciuti ai sensi del punto 4) dell'atto transattivo citato in premessa.

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 – M. Cutrufo

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
6 ottobre 2010.

Dal Campidoglio, lì

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....