



Protocollo RC n. 14051/10

## ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 10 NOVEMBRE 2010)

L'anno duemiladieci, il giorno di mercoledì dieci del mese di novembre, alle ore 14,50, 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, Belviso, Corsini, Croppi, Ghera, Marchi e Leo.

Partecipa il sottoscritto Vice Segretario Generale Dott. Luigi Maggio.

(O M I S S I S)

### Deliberazione n. 51

**Assegnazione, a titolo compensativo, di una cubatura di mc. 3.926 residenziali e mc. 561 non residenziali in diritto di proprietà, insistenti sul Piano di Zona B35 Massimina - Villa Paradiso II, a favore della società "E.L.F.I. Costruzioni Edili a r.l." quale soggetto cessionario dei diritti edificatori da parte dei cedenti Signori Picconi Marisa, Ferraresi Delfina, Ferraresi Marina, Ferraresi Tiziana, Picconi Rita e Graffi Domenico. Autorizzazione alla stipula contestuale di un unico atto notarile (cessione e riassegnazione di aree) tra l'Amministrazione Comunale, i Signori Picconi Marisa, Ferraresi Delfina, Ferraresi Marina, Ferraresi Tiziana, Picconi Rita e Graffi Domenico e la Società "E.L.F.I. Costruzioni Edili a r.l.".**

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. 7, concernente le “aree fondiarie in diritto di proprietà” che i proprietari di tutte le aree (sia d’uso pubblico che privato) potranno accorpate il volume edificabile loro spettante sulle aree fondiarie in “diritto di

proprietà” previste nel Piano di Zona, previa cessione gratuita delle stesse al Comune di Roma e previa assunzione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione;

Che le NTA del Piano di Zona “Massimina – Villa Paradiso II” prevedono che i proprietari di tutte le aree interne al Piano di Zona, indipendentemente dalla destinazione d’uso prevista nell’elaborato Tavola 5bis, concorrono pro quota alla formazione di un volume edificabile; tale volume è 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 i proprietari dei terreni situati nel Piano di Zona suddetto, di seguito indicati, hanno aderito a quanto previsto nelle predette NTA del Piano di Zona con atto d’impegno prot. n. 37245 del 4 giugno 2009, manifestando la volontà di addivenire alla cessione gratuita delle aree di loro proprietà a fronte dell’assegnazione in diritto di proprietà delle corrispondenti cubature residenziali e non residenziali;

Che i Sigg. Picconi Marisa, Ferraresi Delfina, Ferraresi Marina, Ferraresi Tiziana, Picconi Rita e Graffi Domenico sono proprietari delle aree ricadenti nel Piano di Zona B35 “Massimina – Villa Paradiso II”, distinte al catasto terreni al foglio 411, particella 308, di cui all’atto di proprietà in atti esibito (atto Notaio Maria Panvini Rosati rep. 96326 racc. 40602 del 12 luglio 1973);

Che è stato individuato il comparto “F/p” del Piano di Zona B35 “Massimina – Villa Paradiso II” per localizzare le cubature in diritto di proprietà, spettanti ai Sigg. Picconi Marisa, Ferraresi Delfina, Ferraresi Marina, Ferraresi Tiziana, Picconi Rita e Graffi Domenico, pari a mc. 3.926,00 residenziali e a mc. 561,00 non residenziali;

Che, per le suddette cubature (mc. 3.926,00 res. e mc. 561,00 non res.) i Sigg. Picconi Marisa, Ferraresi Delfina, Ferraresi Marina, Ferraresi Tiziana, Picconi Rita e Graffi Domenico hanno individuato e segnalato irrevocabilmente nei confronti del Comune di Roma – con atto di impegno sopra menzionato prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 37245/2009 – quale fruitore e destinatario dei diritti edificatori derivanti dalla cessione delle aree predette all’Amministrazione Comunale, la “E.L.F.I. Costruzioni Edili a r.l.;

Che, con il predetto atto di impegno, i Sigg. Picconi Marisa, Ferraresi Delfina, Ferraresi Marina, Ferraresi Tiziana, Picconi Rita e Graffi Domenico, in qualità di proprietari delle aree distinte al catasto al foglio 411, particella n. 308, si sono impegnati, altresì, a cedere gratuitamente le stesse al Comune di Roma, libere da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, manufatti, cose e/o persone, rinunciando, al contempo, all’indennità di esproprio, a fronte del riconoscimento delle cubature sopra riportate (mc. 3.926,00 res. e mc. 561,00 non res., in diritto di proprietà), ai sensi del citato art. 7 delle NTA;

Che il predetto atto di impegno è stato sottoscritto anche dal legale rappresentante della “E.L.F.I. Costruzioni Edili a r.l. accettando tutti i contenuti dell’atto medesimo e confermando che la società medesima è in possesso dei requisiti oggettivi e soggettivi previsti dall’art. 35 della legge n. 865/1971 per la fruizione e realizzazione diretta e concreta dei diritti edificatori in questione, quale futura cessionaria;

Che, pertanto, con il presente provvedimento è possibile procedere all’assegnazione in diritto di proprietà di mc. 3.926 residenziali e mc. 561 non residenziali sul comparto “F/p” a favore della cessionaria società “E.L.F.I. Costruzioni Edili a r.l.” nel Piano di Zona B35 “Massimina – Villa-Paradiso II”, a fronte della cessione gratuita, a favore di Roma Capitale, delle aree distinte al catasto terreni al foglio 411 particella 303 da parte dei Signori Picconi Marisa, Ferraresi Delfina, Ferraresi Marina, Ferraresi Tiziana, Picconi Rita e Graffi Domenico, e della corresponsione del contributo delle Opere di Urbanizzazione da parte del cessionario dello jus aedificandi;

Che, con il citato atto d'impegno, i Signori Picconi Marisa, Ferraresi Delfina, Ferraresi Marina, Ferraresi Tiziana, Picconi Rita e Graffi Domenico, si sono, altresì, obbligati alla rinuncia a qualsiasi pretesa avanzata o proponibile nei confronti dell'Amministrazione Comunale;

Che, pertanto, con il presente provvedimento si autorizza, altresì, la stipula di un unico atto notarile, contenente sia la cessione gratuita delle aree di proprietà dei Sigg.ri Picconi Marisa, Ferraresi Delfina, Ferraresi Marina, Ferraresi Tiziana, Picconi Rita e Graffi Domenico a favore di Roma Capitale sia l'assegnazione a favore della cessionaria società "E.L.F.I. Costruzioni Edili a r.l." delle relative cubature in diritto di proprietà, di mc. 3.926 residenziali e mc. 561 non residenziali, 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 il Piano di Zona B35 "Massimina – Villa Paradiso II" è stato approvato con deliberazione della Giunta Regione Lazio n. 925 del 23 novembre 2007;

Che, con deliberazione Consiglio Comunale n. 12 del 1° febbraio 2007 sono stati aggiornati i contributi per oneri di urbanizzazione, di cui all'art. 16 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 pari ad Euro 267.640,35 (Euro/mc. 57,63 x mc. 3.926) + (Euro/mc. 73,77 x mc. 561), per contributo oneri di urbanizzazione;

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

Che il suddetto costo 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;

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. 9 delle NTA del Piano di Zona B35 Massimina – Villa Paradiso II;

Considerato che in data 7 ottobre 2010 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. del 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: F.S. Bedoni";

Preso atto che, in data 7 ottobre 2010 il Direttore del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi dell'art. 25, 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;

Che in data 11 ottobre 2010 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 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 B35 Massimina – Villa Paradiso II, a favore della società “E.L.F.I. Costruzioni Edili a r.l.”, quale soggetto cessionario dei diritti edificatori da parte dei cedenti Signori Picconi Marisa, Ferraresi Delfina, Ferraresi Marina, Ferraresi Tiziana, Picconi Rita e Graffi Domenico, le aree insistenti sul comparto “F/p” del Piano di Zona suddetto per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale e non residenziale di carattere pubblico, pari complessivamente a mc. 3.926 residenziali e mc. 561 non residenziali, da cedersi in proprietà, ex art. 35 L. n. 865/1971, alle seguenti condizioni:
- 1) la rinuncia a qualsiasi pretesa avanzata o proponibile nei confronti dell’Amministrazione Comunale per quanto riguarda le aree oggetto della cessione di che trattasi;
  - 2) la cessione gratuita definitiva a Roma Capitale dell’intera proprietà di pertinenza dei Signori Picconi Marisa, Ferraresi Delfina, Ferraresi Marina, Ferraresi Tiziana, Picconi Rita e Graffi Domenico, consistente nelle aree distinte al catasto terreni al foglio 411 particella n. 308;
  - 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 267.640,35, la quota parte di Euro 8.872,76 (mc. res. 3.926 x 2,26), 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 258.767,59, 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 stipulando 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.

Le aree costituenti i comparti come sopra assegnati in diritto di proprietà e contornati in rosso nelle esibite planimetrie di piano, verranno meglio identificate sui frazionamenti catastali che, firmati dal competente Ufficio del Dipartimento Programmazione ed Attuazione U.O. Edilizia Residenziale Pubblica verranno allegati alle stipulande convenzioni;

- b) di autorizzare la stipula di un unico atto notarile tra l’Amministrazione di Roma Capitale, i Sigg. Picconi Marisa, Ferraresi Delfina, Ferraresi Marina, Ferraresi Tiziana, Picconi Rita e Graffi Domenico e la società E.L.F.I. Costruzioni Edili a r.l. avente per oggetto:

- la cessione delle aree di proprietà dei Sigg. Picconi Marisa, Ferraresi Delfina, Ferraresi Marina, Ferraresi Tiziana, Picconi Rita e Graffi Domenico in favore di Roma Capitale;
- il riconoscimento, a fronte della cessione di cui al punto precedente, dello jus aedificandi, di cubature residenziali pari a mc. 3.926 e cubature non residenziali pari a mc. 561 a favore dei Sigg. Picconi Marisa, Ferraresi Delfina, Ferraresi Marina, Ferraresi Tiziana, Picconi Rita e Graffi Domenico, ai sensi dell'art. 7 delle NTA del P.d.Z. B35 "Massimina – Villa Paradiso II";
- la contestuale cessione da parte dei Sigg. Picconi Marisa, Ferraresi Delfina, Ferraresi Marina, Ferraresi Tiziana, Picconi Rita e Graffi Domenico dello jus aedificandi, di cui al punto precedente, alla E.L.F.I. Costruzioni Edili a r.l., con l'obbligo, di quest'ultima, di corrispondere gli oneri di urbanizzazione, comprensivi degli eventuali conguagli.

*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  
M. Cutrufo

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
L. Maggio

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  
**10 novembre 2010.**

*Dal Campidoglio, lì .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....