ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 6514/14

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 24 APRILE 2014)

L'anno duemilaquattordici, il giorno di giovedì ventiquattro del mese di aprile, alle ore 14,05, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1	MARINO IGNAZIO ROBERTO MARIA	*Sindaco*	7	IMPROTA GUIDO	*Assessore*
2	NIERI LUIGI	*Vice Sindaco*	8	LEONORI MARTA	"
3	BARCA FLAVIA	*Assessore*	9	MARINO ESTELLA	"
4	CATTOI ALESSANDRA	"	10	MASINI PAOLO	"
5	CAUDO GIOVANNI	"	11	OZZIMO DANIELE	"
6	CUTINI RITA	"	12	PANCALLI LUCA	"

Sono presenti l'On.le Sindaco, il Vice Sindaco e gli Assessori Barca, Cattoi, Caudo, Cutini, Improta, Leonori, Marino, Masini e Pancalli.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

A questo punto l'Assessore Ozzimo entra nell'Aula.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 114

Conferma della cubatura residenziale di mc. 11.344, assegnata in diritto di superficie alla Società Alias S.r.l. nel comparto B del Piano di Zona D8 Tor Vergata 2, ai fini della realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica a credito ordinario (deliberazione della Giunta Comunale n. 21 del 10 febbraio 2010). Subentro della Società G.A.L.E.A. S.r.l., in base ad atto di fusione per incorporazione della Società Alias Due S.r.l., subentrata per scissione della Società Alias S.r.l., nel ramo d'azienda comprensivo dello stesso diritto edificatorio. Autorizzazione alla stipula della convenzione.

Premesso che, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 112 del 6/7 agosto 2002, sono state individuate nuove aree da destinare ai programmi di edilizia residenziale pubblica, da sottoporre a sondaggio archeologico, ai sensi dell'art. 2 comma 78 della legge 23 dicembre 1996 n. 662, per un totale di 18.110 stanze, tra le quali il P.d.Z. D8 Tor Vergata 2;

Che, in applicazione delle disposizioni normative impartite con Legge Finanziaria 2008 (art. 37, commi 1 e 2, D.P.R. n. 327/2001, come modificato dalla L. n. 244/2007), l'Ufficio Unico per le Espropriazioni ha proceduto all'esproprio delle aree ricomprese, tra gli altri, in detto Piano di Zona, sulla base del loro valore venale;

Che, siffatta determinazione dell'indennità d'esproprio, stante la propria commisurazione al valore venale delle aree espropriate, ha comportato una notevole esposizione finanziaria per il Bilancio Comunale, peraltro affetto da inadeguatezza delle risorse finanziarie destinate allo scopo;

Che, con Memoria della Giunta Comunale dell'8 agosto 2008, in alternativa all'esproprio, per l'acquisizione delle aree da destinare a finalità di interesse pubblico, è stata prevista la possibilità di procedere all'acquisizione delle stesse anche mediante cessione compensativa di diritti edificatori, commisurati al valore dell'indennità espropriativa, definita sulla base del valore venale delle aree medesime;

Che, dovendo procedere al completamento dell'esproprio delle residue aree dei Piani di Zona individuati con deliberazioni Consiglio Comunale n. 112/2002 e n. 174/2005, tra cui il P.Z. D8 Tor Vergata 2, la Giunta Comunale, con successiva Memoria dell'8 luglio 2009, si è espressa nel senso di prevedere il ricorso a detta cessione compensativa, laddove esista il consenso dei proprietari, in cambio di volumetria edificabile, negli stessi Piani di Zona, sino alla concorrenza del 20% del totale della cubatura di piano, a compensazione del valore d'esproprio, a favore dei proprietari espropriati;

Che, la stessa memoria prevede che, nei casi in cui l'entità della cubatura non sia sufficiente a compensare integralmente la quota di esproprio dovuta, si procederà al pagamento del residuo di indennità, attraverso le ordinarie risorse di Bilancio;

Che, per determinare il valore del diritto edificatorio della cubatura da concedersi in diritto di superficie, da rapportare al valore delle aree espropriate, è stata affidata all'Arch. Stefano Lanza la stima delle aree di cui alle deliberazioni Consiglio Comunale n. 112/2002 e n. 174/2005, approvata con determinazione dirigenziale n. 1502 del 23 novembre 2009 del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, che ha quantificato in Euro 110,00/mc. res. il valore unitario delle cubature, al netto dell'indennità d'esproprio, per le aree comprese nel P.Z. D8 Tor Vergata 2;

Che, la Società Alias S.r.l. era proprietaria di aree nel citato P.Z. D8 Tor Vergata 2 e, specificatamente, di un terreno identificato in catasto al foglio 1041, particella n. 540, e foglio 1042, particelle nn. 10, 66, 84 e 88, già espropriato dal Comune di Roma con Decreto dell'Ufficio Unico per le Espropriazioni n. 34 del 30 maggio 2008;

Che, con nota prot. n. 76435 del 26 novembre 2009, la Società Alias S.r.l. ha manifestato la propria disponibilità ad accettare, quale controvalore di parte dell'indennità d'esproprio a quest'ultima dovuta, ai sensi delle disposizioni normative impartite con Legge Finanziaria 2008, l'assegnazione di una cubatura residenziale di mc. 11.344, corrispondente al valore monetario, come sopra stimato, dei diritti edificatori – attribuibili in ragione del 20% della cubatura complessiva di piano, considerata la superficie totale dei terreni già espropriati con il richiamato Decreto n. 34/2008 – ammontante a complessivi Euro 1.247.840,00;

Che, con la stessa nota prot. n. 76435 del 26 novembre 2009, l'operatore ha contestualmente preso atto che il valore dei diritti edificatori così come quantifica nella stima approvata dall'Amministrazione Comunale con D.D. n. 1502 del 23 novembre 2009, sarà detratto dall'ammontare dell'indennità d'esproprio dovuta alla Società medesima;

Che, il P.Z. D8 Tor Vergata 2 è stato approvato con deliberazione G.R.L. n. 963 del 29 novembre 2007;

Che, con deliberazione Giunta Comunale n. 21 del 10 febbraio 2010 è stata approvata l'assegnazione, in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865/1971, a favore della Società Alias S.r.l., sul comparto B del P.Z. D8 Tor Vergata 2, di una cubatura residenziale pari a mc. 11.344, per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica, a credito ordinario;

Che, con atto di scissione a rogito Notaio Luca Cesare Imperiale repertorio 1054 – raccolta 850 del 23 febbraio 2011, la Società Alias S.r.l. ha trasferito alla società Alias Due S.r.l., di nuova costituzione, il ramo d'azienda concernente l'attività edilizia ed, in particolare, il settore dell'edilizia residenziale pubblica, comprensivo del diritto di superficie assegnato nel comparto B del Piano di Zona D8 Tor Vergata 2, con i connessi oneri consequenziali, e fatta salva la permanenza della titolarità in capo alla Società Alias S.r.l. del diritto di credito per la quota dell'indennità di esproprio, non compensata dalla cubatura residenziale già concessa;

Che, con nota acquisita dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica al prot. n. QI/10601 del 31 gennaio 2013, la società Alias Due S.r.l. ha trasmesso l'atto di scissione e, per l'effetto, ha richiesto la voltura a proprio nome dell'assegnazione della suddetta cubatura residenziale in diritto di superficie;

Che, trattandosi di intervento a credito ordinario, l'art. 6 della L. n. 513/1977 prescrive l'avvio del programma edificatorio entro un anno dal relativo provvedimento di assegnazione;

Che la Società Alias Due S.r.l., con note prot. n. 45532 del 2 maggio 2013 e n. 59204 del 6 giugno 2013, ha rappresentato le motivazioni ostative all'avvio dell'intervento di propria pertinenza entro la tempistica di legge sopra citata, richiamando sull'argomento le problematiche relative allo stato di attuazione del Piano di Zona, fortemente condizionato dall'esito delle indagini archeologiche preliminari e dalle relative prescrizioni, formulate dalla S.S.B.A.R. – Ministero per i Beni e le Attività Culturali, con nota prot. n. 36114 del 29 novembre 2011, esibita in atti;

Che, a seguito delle prescrizioni impartite dalla S.S.B.A.R. l'Amministrazione Capitolina ha dovuto predisporre un'apposita variante urbanistica, ai fini del recepimento delle stesse (D.D. n. 850 del 6 agosto 2012);

Che, successivamente, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, in data 17 maggio 2013 con nota prot. n. 18257, ha rilasciato il proprio N.O. al progetto delle OO.UU.PP., con relative prescrizioni;

Che, viste le motivazioni sopra specificate e tenuto conto del nulla osta da parte del competente Servizio Tecnico del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, occorre procedere alla conferma della cubatura residenziale di mc. 11.344, assegnata con deliberazione Giunta Comunale n. 21 del 10 febbraio 2010, in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865/1971, per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica a credito ordinario sul comparto B del P.Z. D8 Tor Vergata 2;

Che, con atto a rogito Notaio Giovanni Giuliani repertorio n. 62789 – raccolta 23122 del 15 aprile 2014, la Società Alias Due S.r.l. è stata incorporata per fusione nella Società G.A.L.E.A. S.r.l., che è subentrata in tutto il relativo patrimonio attivo e passivo, assumendone i connessi diritti ed obblighi;

Che, pertanto, la cubatura residenziale di mc. 11.344, assegnata in diritto di superficie nel comparto B del Piano di Zona D8 Tor Vergata 2, deve essere confermata in capo alla subentrante Società G.A.L.E.A. S.r.l.;

Che la Società G.A.L.E.A. S.r.l. è iscritta alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma, come da relativo certificato del 16 aprile 2014, esibito in atti;

Che il termine di legge per l'inizio dei lavori dell'intervento in questione è fissato in un anno dalla conferma, oggetto della presente deliberazione;

Che, ai sensi della determinazione dirigenziale n. 1616 del 15 dicembre 2009, l'indennità provvisoria d'esproprio delle aree insistenti sul P.Z. D8 Tor Vergata 2 è stata quantificata in Euro 78,07/mcr., riferita al corrispettivo delle aree da concedere in superficie;

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 la 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, con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 31 del 19 luglio 2012 sono stati aggiornati i contributi per gli oneri di urbanizzazione, di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, in Euro 65,70/mc. per le cubature residenziali ed Euro 84,10/mc. per le cubature non residenziali;

Che, conseguentemente, l'importo totale da corrispondersi per l'intervento in questione risulta pari ad Euro 1.630.926,88, di cui Euro 885.626,08 (11.344 mc. res. x Euro 78,07) per l'indennità provvisoria d'esproprio ed Euro 745.300,80 (11.344 mc. res. x Euro 65,70) per il contributo degli oneri di urbanizzazione;

Che il suddetto corrispettivo di concessione è da intendersi soggetto agli eventuali conguagli ed aggiornamenti, in base a quanto stabilito dell'art. 3 della stipulanda convenzione, da redigersi secondo lo schema di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 173/2005, per la concessione delle aree in diritto di superficie, che indica anche le modalità di versamento;

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

Visto il T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

Che, in data 31 marzo 2014, il Dirigente dell'U.O. Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica – Direzione Edilizia, 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: T. Egiddi";

Che, in data 31 marzo 2014, il Direttore del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica ha attestato, ai sensi dell'art. 29, c. 1, lett. i) e j) 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 aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impegno delle risorse che essa comporta.

Il Direttore F.to: A. Graziano;

Che, in data 3 aprile 2014, 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 – Direttore Generale la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, di cui all'art. 97, comma 2, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

LA GIUNTA CAPITOLINA

DELIBERA

1. di confermare la cubatura residenziale di mc. 11.344, assegnata con deliberazione della Giunta Comunale n. 21 del 10 febbraio 2010 in diritto superficie per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica a credito ordinario nell'ambito del comparto B del Piano di Zona D8 Tor Vergata 2, a favore della G.A.L.E.A. S.r.l., quale società subentrante per atto di fusione, a rogito Notaio Giovanni Giuliani repertorio 62789 – raccolta 23122 del 15 aprile 2014, tra la medesima G.A.L.E.A. s.r.l. incorporante e la Società incorporata Alias Due S.r.l., già avente causa del ramo d'azienda, comprensivo dello stesso diritto edificatorio, di proprietà dell'originaria titolare Società Alias S.r.l., per effetto dell'atto di scissione a rogito Notaio Luca Cesare Imperiale repertorio 1054 – raccolta 850 del 23 febbraio 2011;

2. di fissare il corrispettivo del diritto di superficie in complessivi Euro 1.630.926,88, cosi ripartiti:

   – Euro 885.626,08 per l'indennità provvisoria d'esproprio, che verrà accertata 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. 96/2004, qualora all'atto della consegna dell'area non risultasse ancora 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 la 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.

   – Euro 745.300,80, quale contributo per le Opere di Urbanizzazione, per la quota parte di Euro 33.351,36, quale differenza da versare all'Amministrazione di Roma Capitale, ex L.R. n. 27/1990, alla risorsa 4.05.5800 del Centro di Ricavo 1ER del relativo P.E.G., mentre per la restante quota di Euro 711.949,44, 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 importi sono da intendersi soggetti agli eventuali conguagli ed aggiornamenti, in base a quanto stabilito dall'art. 3 della convenzione, da stipularsi secondo lo schema di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 173/2005, per la concessione delle aree in diritto di superficie in attuazione dell'art. 35 della legge n. 865/1971, che indica anche le modalità di versamento.

   Ai sensi del citato atto di scissione a rogito Notaio Luca Cesare Imperiale, permane in capo alla Società scissa Alias S.r.l. il credito verso Roma Capitale relativo alla quota dell'indennità di esproprio, non compensata dalla cubatura residenziale assegnata con deliberazione Giunta Comunale n. 21/2010.

Il valore del diritto edificatorio, come quantificato nella stima approvata con D.D. n. 1502 del 23 novembre 2009 pari a Euro 1.247.840,00, sarà detratto dall'ammontare dell'indennità d'esproprio dovuta alla medesima Società Alias S.r.l.

Le aree costituenti il comparto, come sopra assegnato in diritto di superficie e contornato in rosso nelle esibite planimetrie di piano, verranno meglio identificate sui frazionamenti catastali che, firmati dal competente Ufficio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, saranno allegati alla stipulanda convenzione;

3. di autorizzare la stipula della convenzione tra Roma Capitale e la Società G.A.L.E.A. S.r.l. per la concessione del diritto di superficie, ex art. 35 L. n. 865/1971, sulla base dello schema di convenzione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 173/2005.

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
Ignazio R. Marino

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 **24 aprile 2014.**

Dal Campidoglio, lì ……..

p. IL SEGRETARIO GENERALE

……....……