



Protocollo RC n. 5416/14

## ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 25 GIUGNO 2014)

L'anno duemilaquattordici, il giorno di mercoledì venticinque del mese di giugno, alle ore 12,50, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1 MARINO IGNAZIO ROBERTO MARIA....	<i>Sindaco</i>	8 LEONORI MARTA.....	<i>Assessore</i>
2 NIERI LUIGI.....	<i>Vice Sindaco</i>	9 MARINO ESTELLA.....	“
3 BARCA FLAVIA.....	<i>Assessore</i>	10 MASINI PAOLO.....	“
4 CATTOI ALESSANDRA.....	“	11 OZZIMO DANIELE.....	“
5 CAUDO GIOVANNI.....	“	12 PANCALLI LUCA.....	“
6 CUTINI RITA.....	“	13 SCOZZESE SILVIA.....	“
7 IMPROTA GUIDO.....	“		

Sono presenti il Vice Sindaco e gli Assessori Cattoi, Caudo, Cutini, Improta, Marino, Ozzimo e Pancalli.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

### Deliberazione n. 184

**Conferma della cubatura residenziale di mc. 3.959, già assegnata in diritto di superficie, ex deliberazione Giunta Comunale n. 64 del 25 febbraio 2008, a favore della Società C.M.B. a r.l., sul comp. A/p del P.Z. D8 Tor Vergata 2 per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica. Autorizzazione alla stipula della convenzione.**

Premesso che, con atto di transazione del 20 settembre 2006 (prot. Dipartimento IX n. 80324/2006 e successivo atto integrativo prot. Dipartimento IX n. 642 del 4 gennaio 2007, stipulati tra la Società C.M.B. a r.l. ed il Comune di Roma, le parti hanno convenuto il riconoscimento, a favore della Società medesima, a tacitazione di ogni diritto, azione e ragione, scaturante dal procedimento espropriativo relativo al Piano di Zona D3 Tor Vergata, ritualmente definito con Ordinanza del Sindaco n. 150/1999 e n. 10/2000 dietro impegno alla rinuncia al giudizio pendente innanzi alla Corte d'Appello di Roma, sez. I, iscritto al n. R.G. 6149/2002, di una somma complessiva pari ad Euro 1.880.506,61;

Che la transazione intervenuta prevedeva la corresponsione dell'80% della somma sopra citata, pari ad Euro 1.504.405,29, in denaro, mentre il restante 20%, pari ad Euro 376.101,32, in diritti edificatori, da assegnare in diritto di superficie con apposito provvedimento;

Che, al fine di determinare la quota delle cubature da assegnare in forza del predetto atto transattivo, con apposita relazione si è proceduto alla stima complessiva del diritto edificatorio da concedere a favore della Società C.M.B.;

Che, in considerazione degli importi da trasformare in diritti edificatori, effettuate le opportune valutazioni tecniche, così come da relazione di stima prot. n. 57153 dell'8 agosto 2006 (in atti), redatta dell'Ing. Luciano Mancini, incaricato con D.D. del Dipartimento IX, 3<sup>a</sup> U.O., n. 545 del 19 aprile 2006, la cubatura da assegnare a favore della predetta Società è risultata essere quella riportata nel seguente prospetto, adottando un valore di stima pari a Euro/mc. 95,00, quale valore medio desunto da un campione significativo delle diverse situazioni urbanistiche, all'interno del territorio comunale (valore medio comprensivo di un costo medio di esproprio delle aree);

colonna A	colonna B	colonna C	colonna D
operatore	importo da corrispondere in denaro	importo da trasformare in cubatura ex transazione del 20/9/06	cubatura residenziale corrispondente
C.M.B.	1.504.405,28	376.101,32	3.959

Che il ricorso ad un valore medio si è reso necessario in quanto, all'epoca, non era ancora stato individuato il Piano di Zona ove sarebbero state assegnate le relative cubature, escludendosi, in ogni caso, la possibilità di assegnare le medesime sul P.Z. Tor Vergata 1, ove erano localizzati i terreni sottoposti a procedura espropriativa per saturazione del piano stesso;

Che, trattandosi di Piano di Zona all'epoca meramente adottato, con determinazione dirigenziale n. 307 dell'8 marzo 2007 si è proceduto alla localizzazione del diritto di superficie, a favore della Società C.M.B., per la realizzazione, sul P.Z. Tor Vergata 2, di una cubatura residenziale pari a mc. 3.959;

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

Che, pertanto, con deliberazione Giunta Comunale n. 64 del 25 febbraio 2008, è stata disposta l'assegnazione, in diritto di superficie, a favore della Società C.M.B. a r.l., sul comparto A/p del P.Z. Tor Vergata 2, ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865/1971, di una cubatura residenziale pari a mc. 3.959 per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica;

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

Considerato che, la Società C.M.B. a r.l., con nota prot. n. 59232 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, in copia allegata;

Che, a seguito delle prescrizioni impartite dal predetto Ente Statale, l'Amministrazione Capitolina ha dovuto predisporre apposita variante urbanistica, per il recepimento delle stesse (D.D. n. 850 del 6 agosto 2012);

Che, successivamente, il competente Ministero per i Beni e le Attività Culturali, in data 17 maggio 2013 con nota prot. n. 18257, rilasciava il proprio N.O. al progetto delle opere di urbanizzazione con relative prescrizioni;

Che, viste le motivazioni sopra specificate, il competente Servizio Tecnico del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha rilasciato il proprio nulla osta alla presente conferma della cubatura già assegnata con la citata deliberazione della Giunta Comunale n. 64/2008, fissando il termine di legge per l'inizio lavori del programma in questione in un anno dall'approvazione del presente provvedimento;

Che occorre, tuttavia, precisare che, poiché l'atterraggio della cubatura riconosciuta con l'accordo transattivo avviene sul Piano di Zona Tor Vergata 2, i cui costi di acquisizione delle aree sono superiori al costo già computato ai fini del calcolo della volumetria da assegnare, il corrispettivo di concessione, oltre al contributo per oneri di urbanizzazione, dovrà essere integrato per ciò che attiene al costo di acquisizione dell'area;

Considerato più nel dettaglio che, con D.D. n. 1616 del 15 dicembre 2009, l'indennità d'esproprio, riferita al P.Z. Tor Vergata 2, è stata determinata in Euro 78,07/mc.;

Che la media delle indennità di esproprio riferite ai Piani di Zona oggetto della precedente stima prot. n. 57153/2006, ammonta ad oggi ad Euro 14,45, come da relazione in atti esibita;

Che, conseguentemente, al fine di salvaguardare l'equilibrio di piano normativamente stabilito, l'operatore dovrà corrispondere a Roma Capitale il conguaglio afferente il maggior costo relativo al P.Z. Tor Vergata 2, quantificabile in Euro/mc.res. 63,62 (Euro/mc. res. 78,07 – Euro/mc. res. 14,45), per complessivi Euro 251.871,58;

Che detto importo dovrà essere garantito con idonea fidejussione bancaria o di primaria assicurazione, da presentarsi all'atto della stipula della convenzione per la concessione del diritto di superficie e dovrà essere corrisposto all'atto dell'approvazione, da parte dell'Ufficio Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, dei prezzi massimi di cessione, propedeutici alla compravendita dei relativi immobili, fatti salvi eventuali ulteriori conguagli, senza limiti di tempo e a norma di legge, determinati dall'aggiornamento del costo di acquisizione del Piano di Zona Tor Vergata 2;

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 conseguentemente l'importo totale da corrispondersi per l'intervento in questione, prima del rilascio del nulla osta al permesso di costruire, risulta essere pari ad Euro 260.106,30 (mcr. 3.959 x Euro 65,70) quale contributo per OO.UU.;

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

Vista la legge n. 865/1971;

Visto il T.U.E.L. n. 267/2000;

Considerato che in data 18 marzo 2014 il Dirigente dell'Ufficio Edilizia Sociale 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: T. Egiddi";

Preso atto che in data 18 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'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: A.M. Graziano;

Considerato che in data 20 marzo 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 sul testo della 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. n. 267/2000;

## LA GIUNTA CAPITOLINA

### DELIBERA

- a) di confermare la cubatura residenziale di mc. 3.959, assegnata in diritto di superficie, ex deliberazione Giunta Comunale n. 64 del 25 febbraio 2008, a favore della Società C.M.B. a r.l., ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865/1971, per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale sul comparto A/p del P.Z. D8 Tor Vergata 2;
- b) di fissare il costo per la presente assegnazione in complessivi Euro 260.106,30, stabilendosi che, all'accertamento della relativa entrata, si procederà con successiva determinazione dirigenziale come segue:
  - quanto ad Euro 260.106,30, quale contributo per Opere di Urbanizzazione, la quota parte di Euro 11.639,46, 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 la restante quota di Euro 248.466,84, 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.

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 Edilizia Residenziale Pubblica del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica-Direzione Attuazione Strumenti Urbanistici, verranno allegati alla stipulanda convenzione;

- c) di autorizzare la stipula della convenzione tra l'Amministrazione Capitolina ed la Società C.M.B. a 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 Consiglio Comunale n. 173/2005;
- d) di stabilire che, all'atto della stipula di cui al precedente punto c), l'operatore dovrà produrre idonea fidejussione bancaria o di primaria assicurazione, per un importo di Euro 251.871,58 a garanzia del conguaglio dovuto a copertura dei maggiori costi scaturenti dalla determinazione del P.Z. Tor Vergata 2, che dovrà essere corrisposto

all'atto dell'approvazione, da parte dell'Ufficio Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, dei prezzi massimi di cessione, fatti salvi eventuali ulteriori conguagli, senza limiti di tempo e a norma di legge, a seguito dell'aggiornamento del costo del P.Z. medesimo.

*L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, il suesposto 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 – L. Nieri

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 **25 giugno 2014**.

*Dal Campidoglio, lì .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....