



Protocollo RC n. 9809/14

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. 185

Conferma e redistribuzione delle cubature già assegnate, ex deliberazioni G.C. nn. 274/2006 e 267/2013, in capo alla Soc. Coop. Borghetto dei Pescatori e Soc. Energycity r.l., sui comparti A, C e D del P.Z. Borghetto dei Pescatori. Autorizzazione alla stipula della convenzione.

Premesso che, con deliberazione della Giunta Comunale n. 274 del 24 maggio 2006, è stato assegnato in favore della Cooperativa “Borghetto dei Pescatori”, il diritto di superficie su aree del Piano di Zona B43 “Borghetto dei Pescatori”, comparti “A”, “B/p”, e “C”, per la realizzazione a credito ordinario della cubatura residenziale pari a complessivi mc. 23.212, già ivi localizzata con la precedente deliberazione della Giunta Comunale n. 46/2005, nonché di una cubatura “non residenziale” di mc. 1.200 insistente sul comparto “C”;

Che con determinazione dirigenziale n. 562 del 23 aprile 2007, è stata disposta l'esatta individuazione della cubatura insistente sui comparti edificatori assegnati con la citata deliberazione della Giunta Comunale n. 274/2006 interessante più in particolare i comparti “A”, “B” e “C/p” per una cubatura complessiva pari a mc. 23.212 “residenziali” e a mc. 1.200 “non residenziali”;

Che con deliberazione della Giunta Comunale n. 558 del 12 dicembre 2007, esecutiva a sensi di legge, è stata confermata l'assegnazione, per complessivi mc. 23.212

residenziali e mc. 1.200 non residenziali, alla medesima cooperativa “Borghetto dei Pescatori” del diritto di superficie sulle aree del Piano di Zona B43 “Borghetto dei Pescatori” precisando, come sotto elencato, gli interventi edilizi e i relativi comparti:

- comparto “A”, per la realizzazione di mc. 14.540 (quattordicimilacinquecento-quaranta) residenziali;
- comparto “B”, per la realizzazione di mc. 7.260 (settemiladuecentosessanta) residenziali;
- comparto “C/p”, per la realizzazione di mc. 1.412 (millequattrocentododici) “residenziali” e mc 1.200 (milleduecento) “non residenziali”;

Che con atto a rogito Notaio Ungari Trasatti, del 3.8.2009 rep. 43638/23559 debitamente registrato e trascritto, è stata stipulata la relativa convenzione, ex art. 35 L. n. 865/1971, per la concessione del diritto di superficie, in favore della Cooperativa concessionaria “Borghetto dei Pescatori”, sul comparto “B” del Piano di Zona B43 “Borghetto dei Pescatori”, per l’indicata cubatura residenziale pari a mc. 7.260;

Che con deliberazione della Giunta Comunale n. 163 del 20 maggio 2009 si è provveduto a confermare alla stessa cooperativa i residui interventi sugli altri comparti “A” e “C/p” per le indicate cubature;

Che, successivamente, la Cooperativa concessionaria, essendo assegnataria di cubature sul comparto “C” di detto Piano di Zona, e residuando su tale comparto una cubatura residenziale di mc. 788 (metri cubi settecentottantotto) non ancora assegnata, con nota prot. n. 25566 del 16 aprile 2009 ha richiesto all’Amministrazione di poter realizzare tale rimanente cubatura, al fine di poter predisporre un progetto unitario che consenta, tra l’altro, anche la completa attuazione del comparto;

Che, con deliberazione della Giunta Comunale n. 279 del 16 settembre 2009, il Comune di Roma ha quindi assegnato, in favore della cooperativa “Borghetto dei Pescatori”, in diritto di superficie, anche detta cubatura “residenziale” di mc. 788, prevista sul comparto “C/p” del Piano di Zona B43 “Borghetto dei Pescatori”, per la realizzazione di un intervento a credito ordinario, autorizzandone, contestualmente, la stipula della relativa convenzione;

Che, a seguito di tale ulteriore assegnazione e della precedente assegnazione di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 558 del 12 dicembre 2007, la Cooperativa risulta così assegnataria dell’intera cubatura prevista su detto comparto “C”, per complessivi mc. 2.200 “residenziali” e mc. 1.200 “non residenziali”;

Che, con altro atto a Rogito Notaio Ungari Trasatti del 29 luglio 2011 rep. 43638/23559, è stata stipulata la relativa convenzione ex art. 35 L. n. 865/1971 di concessione da parte del Comune di Roma del diritto di superficie in favore della cooperativa “Borghetto dei Pescatori” sul comparto “C” del Piano di Zona B43 “Borghetto dei Pescatori” per le indicate cubature pari a mc. 2.200 residenziali e a mc. 1.200 non residenziali;

Che, successivamente, Roma Capitale, con deliberazione della Giunta Capitolina n. 267 del 22 maggio 2013, ha assegnato in diritto di proprietà, ai sensi dell’art. 35 della legge n. 865/1971, l’area insistente sul comparto “D” del Piano di Zona B43 “Borghetto dei Pescatori”, per la realizzazione di metri cubi 3.249 non residenziali, a favore della società “Energycity”, quale soggetto cessionario dei corrispondenti diritti edificatori spettanti al “Consorzio A.I.C.”, in virtù di apposito atto transattivo, a compensazione delle aree di proprietà, insistenti sull’adiacente P.Z. B42 Stagni di Ostia, cedute a Roma Capitale;

Che, stante la natura compensativa dell’assegnazione di cui sopra, essendo stato, il costo dell’area (del Piano di Zona Stagni di Ostia) già computato ai fini del calcolo della volumetria da assegnare, la Società Energycity è tenuta al versamento dei soli oneri di

urbanizzazione; infatti, ai fini del pareggio economico, nel rispetto della normativa di cui al dodicesimo comma dell'art. 35 della legge n. 865/1971, la copertura dei costi sostenuti da Roma Capitale per l'acquisizione delle aree comprese nel P.Z. Borghetto dei Pescatori assegnate alla suddetta Società, considerati i valori equivalenti delle aree interessate dai due Piani di Zona, è assicurata dai corrispettivi a tal titolo introitati nell'operazione sopra descritta di attribuzione della cubatura compensativa;

Che, con pari deliberazione Giunta Capitolina n. 267/2013, residuando su detto comparto "D" una cubatura pari a mc. 351 non residenziale, occorrente al completamento dello stesso, e ritenendo opportuno assegnarla al medesimo operatore, Roma Capitale ha definitivamente assegnato in favore della "Energycity" anche tale volumetria di mc. 351 "non residenziali", per la quale dovranno invece dovranno essere corrisposti sia l'indennità di esproprio che gli oneri di urbanizzazione, disponendo che venisse realizzata nel diverso regime giuridico del diritto di superficie;

Che, in relazione alle suddette assegnazioni sul comparto D, prima della stipula della convenzione, verrà effettuato l'apposito frazionamento da cui risulterà la porzione di area ove insiste la volumetria assegnata in diritto di proprietà, distinguendola da quella assegnata in superficie che, benché di piccola entità, non comporta problematiche tecniche per la sua attuazione;

Considerato che, con nota protocollo Dipartimento P.A.U. n. 54760 del 24 maggio 2013, la Soc. Coop. Borghetto dei Pescatori e la Energycity S.r.l., tenuto conto che sull'area interessata dai comparti "A" e "D" del P.Z. Borghetto dei Pescatori insiste un campo sportivo, utilizzato dai giovani del posto, che non consente la realizzazione degli interventi ivi previsti, hanno richiesto lo spostamento delle cubature già assegnate su tali comparti sul comparto C dello stesso Piano di Zona;

Che, tenuto conto dei tempi occorrenti per il previsto spostamento della suddetta infrastruttura sportiva nell'adiacente "Accordo di Programma ATO n. 12 Borgo dei Pescatori", considerato l'interesse dell'Amministrazione ad attuare, per quanto oggi possibile, il Piano di Zona in questione, verificata altresì l'idoneità del suddetto comparto C, già oggetto di Convenzione, ad accogliere ulteriori volumetrie, si ritiene opportuno procedere ad una diversa distribuzione delle volumetrie di pertinenza delle Soc. Coop. Borghetto dei Pescatori ed Energycity S.r.l., insistenti sui comparti "A" "C" e "D", nella misura del 10% ammessa dagli artt. 2 e 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano, come di seguito riportato:

- mc. 1178 residenziali assegnati in diritto di superficie alla Soc. Coop. Borghetto dei Pescatori vengono trasferiti dal comparto A al comparto C;
- mc. 1702 non residenziali assegnati in diritto di proprietà alla Energycity S.r.l. vengono trasferiti dal comparto D al comparto C;

Che, pertanto, secondo la nuova distribuzione, il comparto "C" risulta essere capace di:

- una cubatura "residenziale" complessiva pari a mc. 3.378, in diritto di superficie, interamente di spettanza della Cooperativa "Borghetto dei Pescatori";
- una cubatura "commerciale" pari a complessivi mc. n.r. 1.200, in diritto di superficie, di spettanza della cooperativa "Borghetto dei Pescatori";
- una cubatura "non residenziale" di mc. 1.702, in diritto di proprietà, di spettanza della "Energycity";

Che, a fronte di detta ripartizione, sul comparto "A" permangono assegnati alla Soc. Coop. Borghetto dei Pescatori mc. res. 13.362, in diritto di superficie, mentre sul comparto "D" permangono assegnati, in capo alla Energycity, mc. non res. 1547 in diritto di proprietà e mc. non res. 351 in diritto di superficie, che potranno essere realizzate solo successivamente allo spostamento del citato campo sportivo;

Considerato, inoltre, che, limitatamente al comparto “C”, con le precedenti deliberazioni Giunta Comunale n. 163/2009 e n. 279/2009 erano state assegnate e convenzionate volumetrie, in capo alla ripetuta Soc. Coop. Borghetto dei Pescatori, secondo il regime giuridico del diritto di superficie, pari a mc. 2.200 residenziali e mc. 1.200 non residenziali;

Che, a seguito della diversa redistribuzione delle volumetrie, come sopra intervenuta, sul predetto comparto “C” vanno ad insistere volumetrie aggiuntive, pari a mc. res. 1.178, da realizzarsi parimenti da parte della Soc. Coop. Borghetto dei Pescatori, in diritto di superficie, unitamente alle volumetrie non residenziali, pari a mc. 1.702, di pertinenza della Energycity S.r.l., quest’ultime da realizzarsi, invece, secondo il diverso regime giuridico del diritto di proprietà;

Che la Soc. Coop. Borghetto dei Pescatori, con nota protocollo Dipartimento P.A.U. n. 76580 del 20 maggio 2014, si è detta disponibile ad accorpate tutte le volumetrie di propria spettanza, riferite al diritto di superficie, su un’unica porzione del comparto “C”, in modo da lasciare a disposizione di Roma Capitale la residua parte del medesimo comparto “C”, su cui poter allocare le cubature di pertinenza della Energycity S.r.l., riferite, invece, al diritto di proprietà, utilizzando lo strumento convenzionale più idoneo per l’attuazione delle retrocessioni e delle nuove cessioni in diritto di superficie e in diritto di proprietà, necessarie a conseguire il nuovo assetto sopra descritto; il tutto a loro cura e spese, esonerando l’Amministrazione Capitolina da ogni responsabilità al riguardo e senza alcun onere economico a carico della stessa, ivi inclusi quelli di natura fiscale;

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

Visto l’art. 34 dello Statuto Comunale;

Vista la L. n. 865/1971;

Vista la Relazione d’Ufficio;

Considerato che in data 20 maggio 2014 il Dirigente della U.O. Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., 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 20 maggio 2014 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi e per gli effetti 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. Graziano;

Considerato che in data 21 maggio 2014 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 T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: G. Previti”;

Che sulla proposta è stata svolta, da parte del Segretario – Direttore Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

LA GIUNTA CAPITOLINA

DELIBERA

- a) di confermare le cubature già assegnate, ex deliberazioni G.C. nn. 274/2006 e 267/2013, in capo alla Soc. Coop. Borghetto dei Pescatori ed alla Energycity S.r.l., nei comparti A e D del Piano di Zona Borghetto dei Pescatori;
- b) di stabilire una diversa distribuzione delle cubature di cui alla lettera a), ai sensi degli artt. 2 e 19 delle N.T.A. di Piano di Zona Borghetto dei Pescatori, che prevede lo spostamento di parte delle stesse sul comparto C, come di seguito riportato;

comparto	cubature	destinazione	diritto	titolare
A	13.362	residenziale	superficie	Coop. Borghetto dei Pescatori
C	3.378	residenziale	superficie	Coop. Borghetto dei Pescatori
C	1.200	Non residenziale	superficie	Coop. Borghetto dei Pescatori
C	1.702	Non residenziale	proprietà	Energycity S.r.l.
D	1.547	Non residenziale	proprietà	Energycity S.r.l.
D	351	Non residenziale	superficie	Energycity S.r.l.

- c) di autorizzare la stipula della convenzione tra Roma Capitale e la Soc. Coop. Borghetto dei Pescatori, ex art. 35 L. n. 865/1971, per l'attuazione della volumetria assegnata in diritto di superficie insistente sul comparto "C/p" del Piano di Zona Borghetto dei Pescatori, sulla base dello Schema di convenzione approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 173/2005;
- d) di autorizzare la stipula della convenzione tra Roma Capitale e la Energycity S.r.l., ex art. 35 L. n. 865/1971, per l'attuazione della volumetria assegnata in diritto di proprietà insistente sul comparto "C/p" del Piano di Zona Borghetto dei Pescatori, sulla base dello schema di convenzione approvato con deliberazione A.C. n. 31/2007;
- e) di stabilire che i costi afferenti i programmi di cui al presente provvedimento, presenti o futuri, anche di natura fiscale, che a qualunque titolo dovessero scaturire in ragione dell'attuazione della nuova distribuzione delle volumetrie di cui alla suddetta lettera b), saranno esclusivamente a carico degli operatori interessati, ciascuno in ragione dei propri interessi, con pieno esonero al riguardo dell'Amministrazione Capitolina;
- f) di confermare, in ordine alle cubature di cui al punto a) del presente dispositivo, quanto disposto con le precedenti deliberazioni di assegnazione G.C. nn. 274/2006 e 267/2013, in materia di corrispettivo Per acquisizione area ed oneri di urbanizzazione.

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 – 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

.....