



## ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 9 LUGLIO 2014)

L'anno duemilaquattordici, il giorno di mercoledì nove del mese di luglio, alle ore 15,55, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

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

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

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

### Deliberazione n. 202

**Conferma delle cubature residenziali già assegnate in diritto di superficie, con deliberazioni della Giunta Comunale n. 55 dell'11 marzo 2009 e n. 20 del 10 febbraio 2010, a favore delle Società CO.FI.P. S.r.l., Aquilina S.r.l., Cooperativa Edilizia I.CO.DI.RE., Cooperativa Deposito Locomotive Roma San Lorenzo e Società D.I.C.O.S. S.p.A. sul comp. A/p del P.Z. D8 Tor Vergata 2. Assegnazione a favore della Società CO.FI.P. S.r.l. della cubatura non residenziale di mc. 1.418, in diritto di superficie, nel comparto A/p del P.Z. D8 Tor Vergata 2. Autorizzazione alla stipula della convenzione.**

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

Che, con deliberazione della Giunta Comunale n. 78 del 25 febbraio 2008, su detto Piano di Zona, è stata assegnata, nel comparto A/p, in diritto di superficie, una cubatura residenziale pari a mc. 18.002,48, a favore della Società Sadima 91 S.r.l.;

Che l'assegnazione della suddetta cubatura residenziale deriva dalla trasformazione in diritti edificatori della quota del 20% delle somme, definite in via transattiva, a favore delle Società Sadima 91 S.r.l. ed Erre 10 S.r.l. (successivamente incorporata, per fusione, dalla stessa Sadima 91 S.r.l.), per il procedimento espropriativo delle aree occorrenti alla realizzazione del Piano di Zona D3 Tor Vergata 1, acquisite da Roma Capitale con

Ordinanze del Sindaco n. 150/1999 e n. 10/2000 e con determinazioni dirigenziali n. 67/2007 e n. 76/2008, come da successiva tabella esplicativa;

Che le quote delle cubature assegnate, in via transattiva, sono state determinate con apposita relazione di stima prot. n. 57153 dell'8 agosto 2006 (in atti), redatta dall'Ing. Luciano Mancini, incaricato con D.D. del Dipartimento IX, 3<sup>a</sup> U.O., n. 545 del 19 aprile 2006 adottando, effettuate le opportune valutazioni tecniche, un valore di stima pari a Euro/mcr. 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), come da seguente prospetto:

Denominazione Società	Importo da corrispondere in denaro (80%)	Importo da trasformare in cubatura (20%)	Cubatura residenziale corrispondente
Soc. Sadima 91	Euro 2.900.014,46	Euro 782.025,09	8.231,84
Soc. Erre 10	Euro 3.261.062,33	Euro 928.210,37	9.770,64
<b>Totale</b>	<b>Euro 6.161.076</b>	<b>Euro 1.710.235,46</b>	<b>18.002,48</b>

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. D3 Tor Vergata 1, ove erano localizzati i terreni sottoposti a procedura espropriativa, per saturazione del piano stesso;

Che, con deliberazione della Giunta Comunale n. 55 dell'11 marzo 2009, le suddette volumetrie sono state trasferite in capo alle Società CO.FI.P. S.r.l., Aquilina S.r.l., Coop.va Ed. I.CO.DI.RE., Coop.va Ed. Deposito Locomotive Roma San Lorenzo, quali cessionarie dei diritti edificatori da parte della medesima Società Sadima 91, ad essa assegnati con la citata deliberazione Giunta Comunale n. 78/2008, come da sotto riportato prospetto:

<b>SOCIETA' CESSIONARIA</b>	<b>COMPARTO</b>	<b>MCR</b>
CO.FI.P.	A/p	4.859
Aquilina	A/p	4.859
I.CO.DI.RE.	A/p	4.142
Deposito Locomotive Roma S. Lorenzo	A/p	4.142
<b>TOTALE</b>		<b>18.002</b>

Che, con deliberazione Giunta Comunale n. 20 del 10 febbraio 2010, è stato approvato il trasferimento, in capo alla Società DI.COS. S.p.A., quale soggetto cessionario del 50% dei diritti edificatori spettanti alla cedente Soc. Aquilina S.r.l., di una cubatura residenziale pari a mc. 2.429, ad essa assegnata, in diritto di superficie, nel comparto "A/p" del P.Z. D8 Tor Vergata 2, con deliberazione Giunta Comunale n. 55 dell'11 marzo 2009;

Che, con la stessa deliberazione Giunta Comunale n. 20/2010, si è inoltre provveduto al trasferimento, nel comparto A/p del P.Z. D8 Tor Vergata 2, della cubatura di mc. res. 7.831 a c.o., già localizzata, in diritto di superficie, a favore della Soc. DI.COS. S.p.A., sul P.Z. Stagni di Ostia, giusta deliberazione della Giunta Comunale n. 335 del 18 giugno 2002;

Che, pertanto, la cubatura residenziale complessivamente assegnata nel comp. A/p del P.Z. D8 Tor Vergata 2, giusta deliberazioni Giunta Comunale n. 55/2009 e Giunta Comunale n. 20/2010, risulta la seguente:

<b>SOCIETA'</b>	<b>COMPARTO</b>	<b>MCR</b>
CO.FI.P.	A/p	4.859
Aquilina	A/p	2.429
I.CO.DI.RE.	A/p	4.142
Deposito Locomotive Roma S. Lorenzo	A/p	4.142
DICOS	A/p	2.429
DICOS	A/p	7.831
<b>TOTALE</b>		<b>25.832</b>

Che, trattandosi di interventi 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;

Che la Società CO.FI.P. S.r.l., la Società Aquilina S.r.l., la Coop. Ed. I.CO.DI.RE., la Coop. Edilizia Deposito Locomotive Roma San Lorenzo e la Società DI.COS. S.p.A., rispettivamente con note prot. n. 64633 del 20 giugno 2013, n. 61640 del 13 giugno 2013, n. 62810 del 17 giugno 2013, n. 62832 del 17 giugno 2013 e n. 65630 del 24 giugno 2013, hanno rappresentato le motivazioni ostantive 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 in atti prot. n. 36114 del 29 novembre 2011;

Che, a seguito delle prescrizioni impartite dal Ministero BB.CC.AA., 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 nulla osta al progetto delle opere di urbanizzazione, con relative prescrizioni;

Che, per quanto sopra, il Responsabile del Servizio Tecnico della U.O. Edilizia Residenziale Pubblica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha rilasciato il proprio nulla osta alla conferma delle cubature di cui al suddetto prospetto, come da specifiche attestazioni poste in calce alle singole istanze di conferma delle cubature presentate dalle Società interessate;

Che il termine di legge per l'inizio dei lavori del programma in questione è fissato in un anno dalla conferma delle cubature residenziali assegnate, oggetto della presente deliberazione;

Che, con nota acquisita al prot. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica n. QI/13559 del 7 febbraio 2013, gli operatori assegnatari, in diritto di proprietà e superficie, delle aree del comp. A del P.Z. D8 Tor Vergata 2 hanno presentato la planimetria di coordinamento dei singoli comparti edificatori, da cui risulta la localizzazione delle cubature non residenziali nell'ambito degli edifici n. 7 e n. 8, per una pari volumetria di mc. 1.418 ciascuna;

Che, con deliberazione della Giunta Comunale n. 19 del 10 febbraio 2010, è stata assegnata, in diritto di superficie, a favore del Consorzio Cooperative Abitazione "Associazione Italiana Casa" Società Cooperativa a r.l. la cubatura non residenziale di mc. 1.418, in asservimento al sovrastante edificio n. 7 di propria pertinenza, successivamente confermata con deliberazione della Giunta Capitolina n. 83 del 4 aprile 2014;

Che, con nota acquisita al prot. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica n. QI/84530 del 22 agosto 2013, la Società CO.FI.P. S.r.l. ha richiesto l'assegnazione, in diritto di superficie, della residua cubatura non residenziale di mc. 1.418, in asservimento al sovrastante edificio n. 8 di propria pertinenza;

Che il Responsabile del Servizio Tecnico della U.O. Edilizia Residenziale Pubblica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il nulla osta alla suddetta assegnazione, nel rispetto della planimetria di coordinamento dei singoli comparti edificatori, come da attestazione posta in calce alla richiesta presentata dalla società CO.FI.P. S.r.l.;

Che, per quanto riguarda il corrispettivo di concessione del diritto di superficie, occorre precisare che, poiché l'atterraggio delle cubature residenziali riconosciute con gli accordi transattivi avviene sul Piano di Zona D8 Tor Vergata 2, i cui costi di acquisizione delle aree sono superiori al costo già computato ai fini del calcolo delle volumetrie assegnate, detto corrispettivo, oltre al contributo per gli oneri di urbanizzazione, dovrà essere integrato per ciò che attiene ai costi di acquisizione delle aree;

Considerato che, più nel dettaglio, con D.D. n. 1616 del 15 dicembre 2009, l'indennità di esproprio, riferita al P.Z. D8 Tor Vergata 2, è stata determinata in Euro 78,07/mcr.;

Che la media delle indennità d'esproprio, riferite ai Piani di Zona oggetto della precedente stima prot. n. 57153 dell'8 agosto 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, gli operatori dovranno corrispondere a Roma Capitale, rispetto alle cubature oggetto di transazione, il conguaglio afferente il maggior costo relativo al Piano di Zona D8 Tor Vergata 2, quantificabile in Euro/mc.res. 63,62 (Euro/mc.res. 78,07 – Euro/mc.res. 14,45), come da seguente prospetto:

SOCIETA'	COMPARTO	MCR	CONGUAGLIO (€)
CO.FI.P.	A/p	4.859	309.129,58
AQUILINA	A/p	2.429	154.532,98
I.CO.DI.RE.	A/p	4.142	263.514,04
DEP. LOC. SAN LORENZO	A/p	4.142	263.514,04
DI.COS.	A/p	2.429	154.532,98

Che detti importi dovranno essere garantiti con idonee fidejussioni bancarie o di primaria assicurazione, da presentarsi all'atto della stipula della convenzione per la concessione del diritto di superficie, e dovranno essere corrisposti all'atto dell'approvazione, da parte dell'Ufficio Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, dei prezzi massimi di cessione, propedeutici alla compravendita dei relativi immobili, fatti salvi eventuali ulteriori conguagli, senza limiti di tempo ed a norma di legge, determinati dall'aggiornamento del costo di acquisizione del Piano di Zona D8 Tor Vergata 2;

Che, rispetto alle altre cubature assegnate alle Società CO.FI.P. S.r.l. e DI.COS. S.p.A., l'importo da corrispondersi per la concessione del diritto di superficie risulta pari a complessivi Euro 755.280,41 (mcr. 7.831 x Euro/mc .78,07 + mcnr. 1.418 x 78,07 x 1,3) a titolo di indennità provvisoria di esproprio;

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 per le cubature residenziali ed Euro 84,10 per le cubature non residenziali;

Che, pertanto, il quadro complessivo degli importi dovuti dalle Società, assegnatarie delle cubature in diritto di superficie, è il seguente:

OPERATORE	assegnazione	COMP	MCR	MCNR	ESPROPRIO	OO.UU
CO.FI.P.	accordo	A/p	4.859	-	-	€ 319.236,30
Aquilina	accordo	A/p	2.429	-	-	€ 159.585,30
I.CO.DI.RE	accordo	A/p	4.142	-	-	€ 272.129,40
Dep. Loc. Roma S. Lorenzo	accordo	A/p	4.142	-	-	€ 272.129,40
DICOS	accordo	A/p	2.429	-	-	€ 159.585,30
DICOS	C.O.	A/p	7.831	-	€611.366,17	€ 514.496,70
CO.FI.P.	C.O.	A/p	-	1.418	€143.914,24	€ 119.253,80
<b>TOTALE</b>			<b>25.832</b>	<b>1.418</b>	<b>€755.280,41</b>	<b>€ 1.816.416,20</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>						<b>€ 2.571.696,61</b>

Vista la legge n. 865/1971;  
Visto il T.U.E.L. n. 267/2000;

Considerato che in data 18 marzo 2014 il Dirigente della 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”;

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. Graziano;

Considerato che in data 19 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: S. Cervi”;

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

- a) di confermare le cubature residenziali per complessivi mc. 25.832, già assegnate in diritto di superficie, con deliberazioni della Giunta Comunale n. 55 dell'11 marzo 2009 e n. 20 del 10 febbraio 2010, a favore delle Società CO.FI.P. S.r.l., Aquilina S.r.l., Cooperativa Edilizia I.CO.DI.RE., Cooperativa Deposito Locomotive Roma San Lorenzo e D.I.C.O.S. S.p.A. nel comp. A/p del P.Z. D8 Tor Vergata 2, ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865/1971, ripartite secondo il prospetto che segue;
- b) di assegnare, in diritto di superficie, ex art. 35 L. n. 865/1971, in capo alla Società CO.FI.P. S.r.l. la volumetria non residenziale, pari a mc. 1.418, asservita al sovrastante residenziale ed insistente su quota parte del comp. "A" del P.Z. D8 Tor Vergata 2 e, specificatamente, sulla porzione di terreno destinata al programma residenziale di pertinenza della Società medesima, come da seguente prospetto:

OPERATORE	assegnazione	COMP	MCR	MCNR	ESPROPRIO	OO.UU
CO.FI.P.	accordo	A/p	4.859	-	-	€ 319.236,30
Aquilina	accordo	A/p	2.429	-	-	€ 159.585,30
I.CO.DI.RE	accordo	A/p	4.142	-	-	€ 272.129,40
Dep. Loc. Roma S. Lorenzo	accordo	A/p	4.142	-	-	€ 272.129,40
DICOS	accordo	A/p	2.429	-	-	€ 159.585,30
DICOS	C.O.	A/p	7.831	-	€611.366,17	€ 514.496,70
CO.FI.P.	C.O.	A/p	-	1.418	€143.914,24	€ 119.253,80
<b>TOTALE</b>			<b>25.832</b>	<b>1.418</b>	<b>€755.280,41</b>	<b>€ 1.816.416,20</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>						<b>€ 2.571.696,61</b>

- c) di stabilire che l'importo complessivo di Euro 2.571.696,61, di cui alla tabella del precedente punto b), verrà accertato come segue, con successive determinazioni dirigenziali:
- quanto ad Euro 755.280,41, quale corrispettivo per l'indennità provvisoria di esproprio, dovuta per le volumetrie non in transazione, alla risorsa 4.05.7000 del Centro di Costo 1ER del relativo P.E.G., all'atto della consegna dell'area;
  - quanto ad Euro 1.816.416,20, quale contributo per le opere di urbanizzazione, la quota parte di Euro 75.946,08 (mcr. 25.832 x 2,94), 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 1.740.470,12, quale contributo netto OO.UU. alla risorsa 4.05.6000 del Centro di Costo 1ER del relativo P.E.G., prima del rilascio del nulla osta, al permesso di costruire.

Il suddetto costo di cessione è da intendersi soggetto agli eventuali ulteriori 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 di aree nei Piani di Zona in diritto di superficie, che indica anche la relativa modalità di versamento.

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

- d) di autorizzare la stipula della convenzione tra Roma Capitale, la Società Sadima 91 S.r.l. e le Società CO.FI.P. S.r.l., Aquilina S.r.l., Coop. Ed. I.CO.DI.RE., Coop. Ed. Deposito Locomotive Roma San Lorenzo e D.I.C.O.S. S.p.A. per la concessione del diritto di superficie sulle aree del comp. A/p del P.Z. D8 Tor Vergata 2, in base allo schema tipo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 173/2005;
- e) di stabilire che, all'atto della stipula della convenzione di cui alla precedente lettera d), gli operatori dovranno produrre, rispetto alle cubature oggetto di transazione, idonee fidejussioni bancarie o di primaria assicurazione, a garanzia del conguaglio dovuto a copertura dei maggiori costi scaturenti dalla determinazione del Piano di Zona D8 Tor Vergata 2, che dovrà essere corrisposto all'atto dell'approvazione, da parte dell'Ufficio Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, dei prezzi massimi di cessione, fatti salvi eventuali ulteriori conguagli, senza limiti di tempo ed a norma di legge, a seguito dell'aggiornamento del costo di acquisizione del Piano di Zona medesimo, come da seguente prospetto:

<b>SOCIETA'</b>	<b>COMPARTO</b>	<b>MCR</b>	<b>CONGUAGLIO (€)</b>
CO.FI.P.	A/p	4.859	309.129,58
AQUILINA	A/p	2.429	154.532,98
I.CO.DI.RE.	A/p	4.142	263.514,04
DEP. LOC. SAN LORENZO	A/p	4.142	263.514,04
D.I.C.O.S.	A/p	2.429	154.532,98

*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 **9 luglio 2014**.

*Dal Campidoglio, lì .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....