



Protocollo RC n. 17677/14

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DELL'8 OTTOBRE 2014)

L'anno duemilaquattordici, il giorno di mercoledì otto del mese di ottobre, alle ore 15,00, 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 MARINELLI GIOVANNA.....	<i>Assessore</i>
2 NIERI LUIGI.....	<i>Vice Sindaco</i>	9 MARINO ESTELLA.....	“
3 CATTOI ALESSANDRA.....	<i>Assessore</i>	10 MASINI PAOLO.....	“
4 CAUDO GIOVANNI.....	“	11 OZZIMO DANIELE.....	“
5 CUTINI RITA.....	“	12 PANCALLI LUCA.....	“
6 IMPROTA GUIDO.....	“	13 SCOZZESE SILVIA.....	“
7 LEONORI MARTA.....	“		

Sono presenti il Vice Sindaco e gli Assessori Cattoi, Caudo, Cutini, Leonori, Marino, Masini, Pancalli e Scozzese.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 297

Conferma di complessivi mc. 11.000, in diritto di proprietà, e mc. 3.000, in diritto di superficie, già assegnati in capo alla Società Co.be.fra. S.r.l., con deliberazione Giunta Capitolina n. 178 del 2 maggio 2013, insistenti per mc. 8.000 sul P.Z. Torvecchia 1 e per mc. 6.000 sul P.Z. Borghesiana Pantano. Autorizzazione alla stipula della convenzione.

Premesso che, con deliberazione della Giunta Comunale n. 237 del 29 luglio 2009, è stata disposta l'assegnazione, ai sensi dell'art. 35 L. n. 865/1971, di una cubatura residenziale di mc. 11.000 e non residenziale di mc. 3.000, rispettivamente in diritto di proprietà e diritto di superficie, a favore della Soc. "Cesap S.a.s. di Innocenzo Ponzo e C.", sul comparto B/p del P.Z. Borghesiana Pantano, per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica a credito ordinario;

Che detta assegnazione è stata, successivamente, confermata con deliberazione della Giunta Capitolina n. 437 del 28 dicembre 2011;

Che, con nota prot. n. 102909 dell'11 dicembre 2012, la Soc. "Cesap S.a.s. di Innocenzo Ponzo e C." ha comunicato all'allora Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica (oggi Edilizia Sociale) del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, di aver ceduto i diritti edificatori, pari a mc. res. 11.000 e mc. non res. 3.000 di cui alla predetta deliberazione della Giunta Comunale n. 237/2009, in capo all'indicata

cessionaria Soc. Co.be.fra. S.r.l., secondo i patti, condizioni e termini di cui al contratto preliminare stipulato in data 21 novembre 2012, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma al n. 25595 del 4 dicembre 2012;

Che, con la stessa nota a firma congiunta prot. n. 102909/2012, la promissaria acquirente Co.be.fra. S.r.l. ha richiesto il trasferimento, previa conversione in non residenziale, della quota di mc. 8.000 della suddetta cubatura residenziale, pari a mc. 11.000, nel comparto R1/p del Piano di Zona Torrevecchia 1, ove la stessa società risulta già assegnataria di altra volumetria non residenziale;

Che, con deliberazione Giunta Capitolina n. 178 del 2 maggio 2013, l'Amministrazione Capitolina ha provveduto ad assegnare a favore dell'indicata cessionaria Soc. Co.be.fra. – subordinatamente al perfezionamento dei rapporti giuridici interni tra quest'ultima e la promittente cedente Soc. "Cesap S.a.s. di Innocenzo Ponso e C.", secondo i patti, condizioni e termini di cui al contratto preliminare formalizzato in data 21 novembre 2012 – mc. non res. 8.000, in diritto di proprietà, sul comparto non residenziale R1/p del P.Z. Torrevecchia 1, quale quota parte della cubatura residenziale di mc. 11.000 già assegnata sul comparto B/p del P.Z. Borghesiana Pantano alla Soc. "Cesap S.a.s. di Innocenzo Ponso e C.", convertita in non residenziale e trasferita sul PZ Torrevecchia 1;

Che, con la stessa deliberazione e subordinatamente al perfezionamento dei rapporti giuridici interni tra la promittente cedente Cesap S.a.s. e la promissaria acquirente Soc. Co.be.fra., si è provveduto, altresì, ad assegnare alla Soc. Co.be.fra. i residui mc. res. 3.000 (11.000 - 8.000) in diritto di proprietà, e mc. non res. 3.000, in diritto di superficie, sul comparto B/p del P.d.Z. Borghesiana Pantano, già assegnati alla Soc. Cesap;

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 Co.be.fra., con note prott. Dipartimento PAU nn. 69078 dell'8 maggio 2014 e 100516 del 30 giugno 2014, in atti esibite, ha avanzato istanza di conferma delle assegnazioni non avendo potuto avviare il programma edificatorio entro il termine annuale previsto;

Che relativamente al P.Z. Torrevecchia 1, le ragioni che hanno impedito il rispetto della tempistica prescritta, risiedono nella necessità di procedere al preventivo spostamento di un campo polivalente spontaneo, insistente su una parte dell'area del comparto R1/p ed utilizzato dai giovani del posto, nonostante la fatiscenza della struttura;

Che, d'intesa con il Municipio competente, è stata individuata un'area idonea ad ospitare detta struttura, che risulta graficizzata nella planimetria in atti;

Che, per detta motivazione, l'Ufficio Tecnico della U.O. Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica ha rilasciato il proprio nulla osta alla conferma della volumetria di mc. 8.000 non res. insistente sul comparto R1/p del P.Z. Torrevecchia 1;

Che, per quanto riguarda il Piano di Zona C25 Borghesiana Pantano, lo stesso Ufficio Tecnico della U.O. Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha rappresentato che la Co.be.fra. S.r.l. non ha potuto avviare, entro il termine prescritto, gli interventi edificatori programmati nel comparto B/p, a causa di problematiche urbanistiche, per le quali l'Ufficio sta predisponendo opportune procedure di variante;

Che, per detta motivazione, l'Ufficio Tecnico della U.O. Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il nulla osta alla conferma dell'assegnazione alla Co.be.fra. S.r.l. della cubatura residenziale di mc. 3.000 e

non residenziale di mc. 3.000 nel comparto B/p del Piano di Zona C25 Borghesiana Pantano, come da relazione in atti;

Che, conseguentemente, occorre procedere alla conferma, a favore dell'indicata cessionaria Co.be.fra. S.r.l., della volumetria complessiva di mc. 11.000, in diritto di proprietà, e mc. 3.000, in diritto di superficie, già assegnati con deliberazione Giunta Capitolina n. 178 del 2 maggio 2013, insistenti per mc. n. 8.000 sul comparto R1/p del P.Z. Torrevecchia 1 e per mc. 6.000 sul comparto B/p del P.Z. Borghesiana Pantano, di cui mc. res. 3.000 in diritto di proprietà e mc. non res. 3.000 in diritto di superficie;

Che, essendo le suddette assegnazioni sul P.Z. Borghesiana Pantano e sul P.Z. Torrevecchia 1 subordinate al perfezionamento dei rapporti giuridici interni tra la cessionaria Società Co.be.fra. S.r.l. e la cedente Soc. "Cesap S.a.s. di Innocenzo Ponzo e C.", secondo quanto convenuto nei patti, condizioni e termini di cui al contratto preliminare formalizzato in data 21 novembre 2012 in mancanza del pregresso perfezionamento del suddetto rapporto, rispetto alla stipula delle concessioni con l'Amministrazione Capitolina, entrambi i soggetti – promittente cedente e promissario acquirente – dovranno intervenire alle stipule medesime;

Che, a fronte della presente assegnazione, la Società Co.be.fra. S.r.l., in qualità di soggetto cessionario dei diritti edificatori in questione, dovrà versare il corrispettivo stabilito dall'art. 35 della legge n. 865/1971;

Che le aree, oggetto del presente provvedimento, sono state acquisite al patrimonio indisponibile di Roma Capitale;

Che, con determinazione dirigenziale n. 1117/2008, è stato individuato il corrispettivo provvisorio di esproprio delle aree insistenti sul P.Z. Borghesiana Pantano, quantificato in Euro 22,19/mc. res. per le aree da concedere in diritto di superficie ed in Euro 36,98/mc. res. per le aree da cedere in proprietà;

Che, con determinazione dirigenziale n. 851 del 23 giugno 2005, il corrispettivo provvisorio di concessione delle aree insistenti nel Piano di Zona Torrevecchia 1, assegnate sia in proprietà che in diritto di superficie, è stato quantificato in Euro 1,84/mc. per le cubature non residenziali, trattandosi di un Piano di Zona approvato prima dell'entrata in vigore della legge n. 662/1996, che ha modificato l'articolo 35 della legge n. 865/1971, ed applicandosi pro tempore, il testo di detto articolo, previgente alla stessa legge n. 662/1996, che non conteneva la previsione di misure distinte dei corrispettivi, in relazione al diverso regime giuridico di concessione delle aree in questione (proprietà o superficie), come stabilito dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 14 maggio 2003;

Che, ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale 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 determinato sulla base delle predette indennità provvisorie d'esproprio, 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'Amministrazione Capitolina n. 31/2012, 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, conseguentemente, l'importo totale da corrispondersi per gli interventi in questione risulta essere il seguente:

- per il P.Z. Borghesiana Pantano, pari ad Euro 646.881,00, di cui Euro 197.481,00 (mc. res. 3.000 x Euro 36,98 + mc. non res. 3.000 x Euro 22,19 x 1,3), a titolo di

indennità provvisoria d'esproprio ed Euro 449.400,00 (mc. res. 3.000 x Euro 65,70 + 3.000 mc. non res. x Euro 84,10), quale contributo per OO.UU.;

- per il P.Z. Torrevecchia 1, pari ad Euro 687.520,00, di cui Euro 14.720,00 (mc. non res. 8.000 x Euro 1,84), a titolo di indennità d'esproprio, ed Euro 672.800,00 (mc. non res. 8.000 x Euro 84,10) quale contributo per gli oneri di urbanizzazione;

Che i suddetti importi sono da intendersi soggetti agli eventuali conguagli ed aggiornamenti, secondo quanto stabilito dalle stipulande convenzioni da redigersi secondo gli schemi, di cui alle deliberazioni Consiglio Comunale n. 173/2005 e del Consiglio Comunale n. 31/2007, rispettivamente per la concessione di aree in diritto di superficie, comprese nei Piani di Zona ex lege n. 167/1962, e per la cessione del diritto di proprietà delle aree in attuazione dell'art. 35 della legge n. 865/1971, che indicano anche le relative modalità di versamento;

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

Visto il D.Lgs. n. 267/2000;

Viste le Relazioni d'Ufficio;

Che in data 25 agosto 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";

Che, in data 25 agosto 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;

Che, in data 26 agosto 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: S. Cervi";

Che sulla proposta è stata svolta, da parte del Segretario 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, a favore dell'indicata cessionaria Soc. Co.be.fra. – subordinatamente al perfezionamento dei rapporti giuridici interni con la promittente cedente Soc. "Cesap S.a.s. di Innocenzo Ponzo e C.", secondo i patti, condizioni e termini di cui al contratto preliminare formalizzato in data 21 novembre 2012 –, la volumetria di

complessivi mc. 11.000, in diritto di proprietà, e mc. 3.000, in diritto di superficie, già assegnati con deliberazione Giunta Capitolina n. 178 del 2 maggio 2013, insistenti per mc. 8.000 sul comparto non residenziale R1/p del P.Z. Torrevecchia 1 e per mc. 6.000 sul comparto B/p del P.Z. Borghesiana Pantano, di cui mc. res. 3.000 in diritto di proprietà e mc. non res. 3.000 in diritto di superficie.

All'accertamento delle relative entrate si procederà, con successive determinazioni dirigenziali, come segue:

per il P.Z. Borghesiana Pantano:

- quanto ad Euro 197.481,00, quale costo per indennità provvisoria d'esproprio, 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 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.

- quanto ad Euro 449.400,00, quale contributo per OO.UU., la quota parte di Euro 6.870,00, quale differenza da versare all'Amministrazione Capitolina 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 442.530,00, 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;

per il P.Z. Torrevecchia 1:

- quanto ad Euro 14.720,00, quale costo per indennità d'esproprio, 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 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;

- quanto ad Euro 672.800,00, quale contributo per OO.UU., prima del rilascio del N.O. per il permesso di costruire, alla risorsa 4.05.6000 del Centro di Costo 1ER del relativo P.E.G..

I suddetti importi sono da intendersi soggetti agli eventuali conguagli ed aggiornamenti, in base a quanto stabilito dalle convenzioni da stipularsi secondo gli schemi per la concessione del diritto di superficie ed il diritto di proprietà, che indicano anche le relative modalità di versamento, di cui alle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 173/2005 e del Consiglio Comunale n. 31/2007.

Le aree costituenti i comparti, come sopra assegnati in diritto di superficie e proprietà e contornati in rosso nelle esibite planimetrie di piano, verranno meglio identificate sui frazionamenti catastali che, firmati dal competente Ufficio Edilizia Sociale del

Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, saranno allegati alle stipulande convenzioni;

- b) di autorizzare la stipula delle convenzioni tra l'Amministrazione Capitolina ed entrambe le Società "Cesap S.a.s. di Innocenzo Ponzio e C." e Co.be.fra. S.r.l., qualora non abbiano nel frattempo già perfezionato i reciproci rapporti giuridici interni, attraverso la quale la Co.be.fra. S.r.l. conseguirà la titolarità delle cubature residenziali e non residenziali di cui al punto a). Le suddette convenzioni per quel che attiene agli obblighi del soggetto attuatore del programma edificatorio di cui al presente provvedimento, saranno conformate agli schemi relativi alla concessione del diritto di superficie ed alla cessione del diritto di proprietà, di cui alle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 173/2005 e del Consiglio Comunale n. 31/2007.

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

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
dell'**8 ottobre 2014**.

Dal Campidoglio, lì

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....