



Protocollo RC n. 26405/14

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 30 DICEMBRE 2014)

L'anno duemilaquattordici, il giorno di martedì trenta del mese di dicembre, alle ore 17,30, 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 PUCCI MAURIZIO.....	“
5 DANESE FRANCESCA.....	“	12 SABELLA ALFONSO.....	“
6 IMPROTA GUIDO.....	“	13 SCOZZESE SILVIA.....	“
7 LEONORI MARTA.....	“		

Sono presenti il Vice Sindaco e gli Assessori Danese, Leonori, Marinelli, Marino, Masini, Pucci e Sabella.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 365

Conferma della cubatura non residenziale di mc. 28.944 e di una cubatura commerciale di mc. 7.056 per un totale di mc. 36.000, già assegnate in diritto di proprietà sul comp. "N" ed "O/p", del P.Z. B44 Torresina 2, ex deliberazioni Giunta Comunale n. 262 del 20 giugno 2007, Giunta Comunale n. 151 del 2 luglio 2008 e Giunta Capitolina n. 357 del 21 dicembre 2012, a favore della Società Valle del Faggio S.r.l., per la realizzazione di un intervento di edilizia pubblica a credito ordinario. Assegnazione, in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 L. n. 865/1971, a favore della medesima Società Valle del Faggio S.r.l., quale soggetto cessionario dei diritti edificatori da parte del cedente Consorzio Cooperative Edilizie Laziali CO.C.E.L. Soc. Coop. a r.l., di una cubatura non residenziale di mc. 2.592, insistente sul comparto "O/p" del P.Z. Torresina 2, a completamento del P.Z. stesso. Autorizzazione alla stipula della convenzione.

Premesso che, con deliberazione Giunta Capitolina n. 357 del 21 dicembre 2012, è stata confermata, in capo alla Soc. Valle del Faggio S.r.l., la volumetria ad essa già assegnata, in diritto di proprietà, sul comp. "N" ed "O/p" del P.Z. B44 Torresina 2, ex

deliberazioni Giunta Comunale n. 262 del 20 giugno 2007 e Giunta Comunale n. 151 del 2 luglio 2008, per la realizzazione di cubature non residenziali e commerciali pari complessivamente a mc. 36.000, secondo la ripartizione di cui al seguente prospetto:

Operatore	Comparto	Cub. N.R.	Cub. Comm.
Valle del Faggio	N	3.414	-
Valle del Faggio	O/p	25.530	7.056
Totale		28.944	7.056
Totale complessivo		36.000	

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

Che la Società Valle del Faggio, non avendo potuto avviare il programma edificatorio entro il termine normativamente previsto, ha presentato, con nota prot. n. 122880 del 7 agosto 2014, l'istanza per la conferma dell'assegnazione, in quanto:

- con deliberazione della Giunta Capitolina n. 67 del 1° marzo 2013, è stata approvata, ai fini della tutela dei ritrovamenti archeologici, la variante-ter al Piano di Zona B44 Torresina 2, che ha comportato, tra l'altro, la riduzione di mq. 315 (da mq. 25.061 a mq. 24.746) della superficie dell'area fondiaria non residenziale insistente sul comparto O;
- si è reso, perciò, necessario procedere all'adeguamento del verbale di linee e quote, come richiesto dalla società Valle del Faggio in data 25 settembre 2013 per effetto della sopravvenuta variante urbanistica, allo scopo di eseguire le successive operazioni di frazionamento catastale, propedeutiche alla stipula della convenzione ed al conseguente avvio del programma edificatorio;

Che, con relazione del 2 settembre 2014 in atti, il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica U.O. Edilizia Sociale – Ufficio Tecnico, ritenendo valide le suesposte motivazioni, ha espresso il nulla osta alla conferma della suddetta assegnazione;

Che occorre, pertanto, provvedere alla conferma dell'assegnazione, in diritto di proprietà, alla Società Valle del Faggio della volumetria complessiva di mc. 36.000 (28.944 non residenziale e 7.056 commerciale), da realizzare nei comparti N ed O del Piano di Zona B44 Torresina 2;

Che, con deliberazione della Giunta Comunale n. 503 del 13 settembre 2006, è stato riconosciuto al Consorzio CO.C.E.L. un credito edificatorio, pari a mc. 27.197 residenziali e mc. 13.528 non residenziali, ricollegabile ad una pregressa assegnazione di cubature nel P.d.Z. Casal de' Pazzi/Nomentano redatta successivamente a causa di un errato dimensionamento;

Che, con deliberazione della Giunta Capitolina n. 186 del 25 maggio 2011, una quota del credito edificatorio non residenziale, pari ad una cubatura complessiva di mc. 4.000, è stata assegnata in diritto di superficie, nell'ambito del comparto A/p del Piano di Zona Pian Saccoccia, alle Società Cooperative Pem 1 (per mc. 2.000) e Torre Miceli (per mc. 2.000), in qualità di cessionarie ed aventi causa del Consorzio CO.C.E.L.;

Che, con deliberazione della Giunta Capitolina n. 352 del 19 ottobre 2011, un'ulteriore quota del medesimo credito edificatorio non residenziale, per la cubatura di

mc. 6.000, è stata assegnata in diritto di superficie, nell'ambito del comparto R1 del Piano di Zona Torvecchia 1, alla Società Co.be.fra, quale cessionaria ed avente causa del Consorzio CO.C.E.L.;

Che, a seguito dell'adozione delle suddette deliberazioni, il Consorzio CO.C.E.L. ha una disponibilità attuale di mc. 3.528 non residenziali, a titolo di quota residua dell'originario credito edificatorio di mc. 13.528 non residenziali, di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 503/2006;

Che, nell'ambito del comparto O del Piano di Zona B44 Torresina 2, residua una cubatura di mc. 2.592 non residenziale, da assegnare ed utile al completamento dello stesso comparto nonché dell'intero Piano di Zona, a fronte della volumetria ivi già assegnata e sopra confermata alla Società Valle del Faggio per complessivi mc. 32.586 non residenziali, di cui mc. 7.056 destinati ad uso commerciale;

Che, con nota prot. n. 135359 dell'11 settembre 2014 in atti, autenticata nelle sottoscrizioni, il Consorzio CO.C.E.L. ha comunicato ed indicato la società Valle del Faggio come destinataria dell'assegnazione, in regime di diritto di superficie, della cubatura di mc. 2.592 non residenziale nell'ambito del comparto O del Piano di Zona B44 Torresina 2, in base al contratto preliminare, stipulato in data 5 agosto 2014, per la cessione dei relativi diritti edificatori attribuibili allo stesso Consorzio, ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 503/2006;

Che la Società Valle del Faggio risulta in possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi, previsti dall'articolo 35 della legge n. 865/1971, ai fini della fruizione e realizzazione diretta e concreta dei suddetti diritti edificatori;

Che, pertanto, è possibile procedere all'assegnazione in diritto di superficie, a favore della Società Valle del Faggio, della cubatura di mc. 2.592 non residenziale, localizzata nell'ambito del comparto O del Piano di Zona B44 Torresina 2 ed attribuibile al Consorzio CO.C.E.L. ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 503/2006;

Che, tuttavia, l'assegnazione è subordinata al perfezionamento dei rapporti giuridici interni tra il cedente Consorzio CO.C.E.L. e la cessionaria Società Valle del Faggio, secondo quanto convenuto in sede di stipula del suddetto contratto preliminare di cessione dei diritti edificatori;

Che, pertanto, il cedente Consorzio CO.C.E.L. e la cessionaria Società Valle del Faggio dovranno, entrambe, intervenire alla stipula dell'atto convenzionale con Roma Capitale per la concessione del diritto di superficie sopra assegnato;

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

Che, in ordine alle somme dovute dalla Società Valle del Faggio, il corrispettivo della cubatura di mc. 36.000 non residenziali, confermati in diritto di proprietà nell'ambito dei comparti N ed O del Piano di Zona B44 Torresina 2, riguarda esclusivamente il contributo per gli oneri di urbanizzazione, secondo l'accordo prot. Dipartimento IX n. 30886/2004, sottoscritto in data 18 maggio 2004 ex articolo 11 della legge n. 241/1990, tra il Comune di Roma, ora Roma Capitale, e la Società C. & C. S.r.l., successivamente fusa per incorporazione nella Società Rio Campanella S.r.l., poi dante causa della suddetta Società Valle del Faggio;

Che, a fronte dell'assegnazione, in diritto di superficie, della cubatura di mc. 2.592 non residenziale nell'ambito del comparto O del Piano di Zona B44 Torresina 2, la Società Valle del Faggio dovrà versare il corrispettivo stabilito dall'articolo 35 della legge n. 865/1971 per la concessione del diritto superficiale nonché il contributo per gli oneri di urbanizzazione;

Che, con determinazione dirigenziale n. 653/2011 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica U.O. Edilizia Sociale, il corrispettivo per

l'esproprio delle aree insistenti sul Piano di Zona B44 Torresina 2 è stato quantificato, in via definitiva, nella somma di Euro 45,65 al mc. residenziale in diritto di superficie;

Che, trattandosi di volumetria non residenziale, detto importo deve essere moltiplicato per il coefficiente 1,3, ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 14 maggio 2003;

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'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001, nelle misure di Euro 65,70 per le cubature residenziali e di Euro 84,10 per le cubature non residenziali;

Che, pertanto, la somma totale a carico della Società Valle del Faggio risulta pari ad Euro 3.399.409,44, di cui Euro 153.822,24 (Euro 45,65 x 1,3 x mc. 2.592 non residenziali) per la concessione del diritto di superficie ed Euro 3.245.587,20 (Euro 84,10 x mc. 36.000 + mc. 2.592 non residenziali) a titolo di contributi per gli oneri di urbanizzazione;

Che tali importi sono da intendersi soggetti ad eventuali conguagli ed aggiornamenti, in base a quanto stabilito dalle stipulande convenzioni, da redigersi secondo gli schemi di cui alle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 173 del 25 luglio 2005, per la concessione del diritto di superficie, e del Consiglio Comunale n. 31 del 22 febbraio 2007, per la cessione del diritto di proprietà, che dispongono anche le relative modalità di versamento;

Visto l'articolo 35 della legge n. 865/1971;

Visto l'articolo 6 della legge n. 513/1977;

Visto il T.U.E.L. approvato con Decreto Legislativo n. 267/2000;

Che, in data 20 novembre 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'articolo 49, comma 1, del Decreto Legislativo n. 267/2000, 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 20 novembre 2014, il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29, comma 1, lett. i) e j), del Regolamento sull'Ordinamento 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. Fatello;

Che, in data 4 dicembre 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'articolo 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000, 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 Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, di cui all'articolo 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

LA GIUNTA CAPITOLINA

DELIBERA

- a) di confermare l'assegnazione, in diritto di proprietà alla Società Valle del Faggio S.r.l., della cubatura di mc. 36.000, di cui mc. 28.944 non residenziali e mc. 7.056 a destinazione commerciale, nell'ambito dei comparti N ed O del Piano di Zona B44 Torresina 2;
- b) di assegnare in diritto di superficie, a favore della medesima Società Valle del Faggio, la cubatura non residenziale di mc. 2.592 nell'ambito del comparto O del Piano di Zona B44 Torresina 2, in forza del contratto preliminare, stipulato in data 5 agosto 2014, di cessione ad essa dei diritti edificatori attribuibili al promittente cedente Consorzio Cooperative Edilizie Laziali CO.C.E.L. Soc. Coop. a r.l., ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 503 del 13 settembre 2006.

Tale assegnazione è, tuttavia, subordinata al perfezionamento dei rapporti giuridici interni tra il promittente cedente Consorzio CO.C.E.L. e la promittente acquirente Società Valle del Faggio.

Pertanto, la volumetria complessiva realizzabile da parte della società Valle del Faggio, nell'ambito dei comparti N ed O del Piano di Zona B44 Torresina 2, risulta la seguente:

Operatore	Comparto	Cubatura non residenziale	Cubatura commerciale	Regime giuridico
Società Valle del Faggio	N	3.414		proprietà
Società Valle del Faggio	O	25.530 2.592	7.056	proprietà superficie
Totale		31.536	7.056	
totale complessivo		38.592		

Le aree costituenti detti comparti, assegnate in diritto di proprietà e superficie nonché contornate in rosso nella planimetria di piano esibita in atti, saranno meglio identificate sui frazionamenti catastali che, firmati dal competente Ufficio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica U.O. Edilizia Sociale, verranno allegati alle stipulande convenzioni;

- c) di procedere all'accertamento delle relative entrate con successive determinazioni dirigenziali, come segue:
- quanto ad Euro 153.822,24, quale costo per l'indennità definitiva di esproprio, alla risorsa 4.05.7000 del Centro di Costo 1ER del relativo P.E.G., all'atto della consegna dell'area di cui al punto b);
 - quanto ad Euro 3.245.587,20, quale contributo per gli oneri di urbanizzazione, alla risorsa 4.05.6000 del Centro di Costo 1ER del relativo P.E.G., prima del rilascio del nulla osta ai fini del permesso di costruire.

Tali importi sono da intendersi soggetti ad eventuali conguagli ed aggiornamenti, in base a quanto stabilito dalle stipulande convenzioni, da redigersi secondo gli schemi tipo di cui alle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 173 del 25 luglio 2005, per la concessione del diritto di superficie, e del Consiglio Comunale n. 31 del 22 febbraio 2007, per la cessione del diritto di proprietà, che dispongono anche le relative modalità di versamento;

- d) di autorizzare la stipula della convenzione tra Roma Capitale e la Società Valle del Faggio per la cessione in diritto di proprietà delle aree di cui al punto a), secondo lo

schema tipo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 22 febbraio 2007;

- e) di autorizzare la stipula della convenzione, con un unico atto notarile, tra Roma Capitale, la Società Valle del Faggio ed il Consorzio CO.C.E.L., attraverso la quale la Società Valle del Faggio conseguirà il diritto di superficie relativo alla cubatura non residenziale di cui al punto b).

Tale convenzione, per quanto attiene agli obblighi a carico della Società Valle del Faggio in qualità di soggetto attuatore del programma edificatorio, verrà conformata allo schema tipo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 173 del 25 luglio 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 – L. Nieri

IL SEGRETARIO GENERALE
L. Iudicello

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
L. Maggio

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 **30 dicembre 2014**.

Dal Campidoglio, lì

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....