



Protocollo RC n. 5411/14

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 4 APRILE 2014)

L'anno duemilaquattordici, il giorno di venerdì quattro del mese di aprile, alle ore 15,20, 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 MORGANTE DANIELA.....	“
5 CAUDO GIOVANNI.....	“	12 OZZIMO DANIELE.....	“
6 CUTINI RITA.....	“	13 PANCALLI LUCA.....	“
7 IMPROTA GUIDO.....	“		

Sono presenti il Vice Sindaco e gli Assessori Barca, Caudo, Cutini, Improta, Leonori e Ozzimo.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 83

Conferma della cubatura residenziale di mc. 8.084, ex deliberazione Giunta Comunale n. 19 del 10 febbraio 2010, in diritto di superficie, a favore del Consorzio Cooperative Abitazione “Associazione Italiana Casa” Società Cooperativa a r.l. sul P.Z. Tor Vergata 2, per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale a credito ordinario. Conferma della cubatura non residenziale di mc. 1.418, già assegnata ex deliberazione Giunta Comunale n. 19 del 10 febbraio 2010, in diritto di superficie, a favore del medesimo Consorzio Cooperative Abitazione “Associazione Italiana Casa” Società Cooperativa a r.l. sul P.Z. Tor Vergata 2, per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale a credito ordinario. Autorizzazione alla stipula della convenzione.

Premesso che il Consorzio Cooperative Abitazione Associazione italiana Casa Società Cooperativa a r.l. (di seguito denominato A.I.C.), era proprietario di aree site in località Stagni di Ostia, ricadenti in ambito territoriale ex L. n. 167/1962;

Che, in particolare, l'area di Stagni di Ostia risulta essere ricompresa tra le aree Individuate dal Consiglio Comunale, con deliberazione n. 110/1997, al fine di

sperimentare l'uso del Piano di Zona come strumento di attuazione delle previsioni di cui alla L.R. n. 28 del 2 maggio 1980, concernente il recupero dei nuclei edilizi sorti abusivamente;

Che, la Regione Lazio, con la citata legge n. 28/1980, ha, infatti, inteso disciplinare il procedimento di rilevamento e di recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente, mediante la perimetrazione delle parti di territorio dei singoli Comuni occupate da costruzioni abusive, nonché delle aree inedificate da destinare all'edilizia residenziale pubblica ed al recupero degli standard urbanistici;

Che, a tal proposito, per il comprensorio denominato "Stagni di Ostia", gli Uffici Comunali hanno dato avvio ad una progettazione coordinata, sia del Piano di Zona che del Piano di Recupero, per la riqualificazione uniforme dei nuclei abusivi edilizi esistenti;

Che, in tal modo, Roma Capitale ha inteso incentivare l'adesione spontanea dei proprietari al perseguimento di obiettivi di interesse pubblico, consentendo a questi ultimi, secondo un principio perequativo ed utilizzando lo strumento legislativo sopra richiamato di cedere le aree di loro proprietà e favore di Roma Capitale, ottenendo in cambio cubature da realizzare su altri lotti, in luogo dell'indennità di esproprio;

Che, in particolare, per quanto riguarda il Consorzio A.I.C., quest'ultimo, a fronte della cessione delle aree di sua proprietà, risulta essere titolare, sul P.Z. Stagni di Ostia, di diritti edificatori, in diritto di proprietà per mcr 6498 e mcnr 3249, oltre mcr 12996 in diritto di superficie, da localizzarsi nell'ambito dei Piani di Zona, così come quantificati in via transattiva;

Che, con atto di impegno sottoscritto il 7 maggio 2009, in atti esibito, il Consorzio A.I.C. si è obbligato a sottoscrivere l'atto definitivo di cessione volontaria delle aree di sua proprietà antecedentemente – ovvero contestualmente – alla stipula della convenzione ex art. 35 L. n. 865/1971, avente ad oggetto l'assegnazione delle cubature previste, in proprietà, sul P.Z. Stagni di Ostia;

Che, a fronte di specifica istanza in tal senso avanzata, con nota prot. Dipartimento IX n. 41688 del 22 giugno 2009, l'Amministrazione Capitolina ha provveduto ad assegnare, in diritto di superficie, con deliberazione Giunta Comunale n. 19 del 10 febbraio 2010, e favore del Consorzio Cooperative Abitazione "Associazione Italiana Casa" Società Cooperativa a r.l. sul comparto A/p del P.Z. Tor Vergata 2, ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865/1971 e s.m.i. quota parte della predetta cubatura residenziale di mc. 12.996, pari a mc. res. 8.084, mentre la rimanente cubatura residenziale di mc. 4.912 è stata successivamente assegnata per mcn 2.802, sul comp. P del P.Z. Stagni di Ostia, ex deliberazione Giunta Comunale n. 7 del 6 ottobre 2010 e mcn. 2.110 sul come. H2 del P.Z. C25 Borghesiana Pantano, ex deliberazione Giunta Capitolina n. 79 del 21 marzo 2012 da realizzarsi, quest'ultima, da parte della Società Cooperativa Colli Aniene, quale soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori;

Che, inoltre, con il medesimo provvedimento Giunta Comunale n. 19/2010 si è, altresì, provveduto ad assegnare, parimenti sul comparto A/p del P.Z. Tor Vergata 2, in diritto di superficie, anche la cubatura non residenziale di mc. 1.418, in quanto asservita al sovrastante residenziale;

Che, successivamente, in data 4 ottobre 2012 con atto a rogito Notaio Ungari Trasatti, rep. 47158, il Consorzio A.I.C. ha stipulato con l'Amministrazione Capitolina apposita convenzione con cui si è contestualmente proceduto, così come previsto con il citato atto di impegno sottoscritto il 7 maggio 2009, alla cessione delle aree di proprietà del Consorzio medesimo, unitamente alla convenzione ex art. 35 L. n. 865/1971, avente ad oggetto l'assegnazione delle cubature previste, in proprietà, sul P.Z. Stagni di Ostia;

Che in relazione alla cubatura assegnata sul comparto A/p del P.Z. Tor Vergata 2, trattandosi di interventi a credito ordinario, l'art. 6 della L. 513/1977 prescrive l'avvio dei programmi edificatori entro un anno dal relativo provvedimento di assegnazione;

Che, il Consorzio Cooperative Abitazione "Associazione Italiana Casa" a r.l., con nota prot. n. 62780 del 17 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 reperimento 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 OO.UU.PP. con relative prescrizioni;

Che, viste le motivazioni sopra specificate e tenuto conto del nulla osta alla conferma da parte del competente Servizio Tecnico del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, con il presente provvedimento occorre procedere alla conferma:

- della cubatura residenziale di mc. 8.084, assegnata in diritto di superficie, ex deliberazione Giunta Comunale n. 19 del 10 febbraio 2009, a favore del Consorzio Cooperative Abitazione "Associazione Italiana Casa" a r.l. sul comp. A/p del P.Z. Tor Vergata 2, ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865/1971;
- della cubatura non residenziale di mc. 1.418, assegnate in diritto di superficie, ex deliberazione Giunta Comunale n. 19 del 10 febbraio 2009, a favore del Consorzio Cooperative Abitazione "Associazione Italiana Casa" a r.l. sul comp. A/p del P.Z. Tor Vergata 2, ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865/1971, asservita al sovrastante residenziale;

Che, il termine di legge per l'inizio lavori del programma in questione è fissato in un anno dalla presente conferma;

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

Che, per quanto riguarda il corrispettivo da versarsi per la presente assegnazione, relativamente volumetria residenziale per le motivazioni indicate nella ripetuta deliberazione Giunta Comunale n. 19/2010, oggetto della presente conferma, detto Consorzio dovrà corrispondere al Comune di Roma il solo contributo per oneri di urbanizzazione;

Che, viceversa, in ordine alla cubatura non residenziale di mc. 1.418, per quest'ultima detto Consorzio dovrà corrispondere l'intero ammontare del contributo riferito sia al costo per acquisizione area che agli oneri di urbanizzazione;

Che, ai sensi della determinazione dirigenziale n. 1616/2009, è stato individuato il corrispettivo provvisorio di esproprio delle aree insistenti sul P.Z. Tor Vergata 2 e viene quantificato in Euro 78,07/mc. per le aree da concedere in diritto di superficie;

Che, 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, relativamente alla cubatura non residenziale oltre alla ricevuta di versamento dell'importo dovuto per il costo del terreno, determinato sulla base della predetta indennità provvisoria, anche 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 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 risulta essere pari ad Euro 794.286,84, di cui Euro 143.914,24 (mc. non res. 1.418 x Euro 78,07 x 1,3) per Indennità presunta d'esproprio ed Euro 650.372,60 (mc. res. 8.084 x Euro 65,70 + mc. non res. 1.418 x Euro 84,10) per contributo oneri di urbanizzazione;

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

Che il suddetto corrispettivo è da intendersi soggetto agli eventuali conguagli ed aggiornamenti secondo quanto stabilito dall'art. 3 della stipulanda convenzione, da redigersi secondo lo schema di cui alle deliberazione Consiglio Comunale n. 173/2005, per la concessione del diritto di superficie;

Vista la legge n. 513/1977;

Vista la legge n. 865/1971;

Visto il T.U.EE.LL. n. 267/2000;

Considerato che in data 19 marzo 2014 il Dirigente dell'Ufficio 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 19 marzo 2014 il Direttore del Dipartimento Programmazione ad 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'impegno delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: A. 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

1. di confermare la cubatura residenziale di mc. 8.084, assegnato in diritto di superficie, ex deliberazione Giunta Comunale n. 19 del 10 febbraio 2009, a favore del Consorzio

- Cooperative Abitazione “Associazione Italiana Casa” a r.l. sul comp. A/p del P.Z. Tor Vergata 2, ai sensi dell’art. 35 della L. n. 865/1971;
2. di confermare la cubatura non residenziale di mc. 1.418, assegnata in diritto di superficie, ex deliberazione Giunta Comunale n. 19 del 10 febbraio 2009, e favore del Consorzio Cooperative Abitazione “Associazione Italiana Casa” a r.l., sul comp. A/p del P.Z. Tor Vergata 2, ai sensi dell’art. 35 della L. n. 865/1971, asservita al sovrastante residenziale;
 3. di fissare il costo per la presente assegnazione in complessivi Euro 794.286,84, stabilendosi che, all’accertamento delle relative entrate, si procederà con successive determinazioni dirigenziali come segue:
 - quanto ad Euro 143.914,24 quale corrispettivo per indennità provvisoria di esproprio alla risorsa 4.05.7000, del Centro di Costo 1ER del relativo P.E.G. all’atto della consegna dell’area.
Che, 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, relativamente alla cubatura non residenziale oltre alla ricevuta di versamento dell’importo dovuto per il costo del terreno, determinato sulla base della predetta indennità provvisoria, anche 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 650.372,60, quale contributo per Opere di Urbanizzazione, la quota parte di Euro 23.766,96, 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 626.605,64, quale contributo nette 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;
 4. di stabilire che il suddetto corrispettivo di concessione è da intendersi soggetto agli eventuali conguagli ed aggiornamenti secondo quanto stabilito dall’art. 3 della stipulanda convenzione, da redigersi secondo lo schema di cui alla deliberazione Consiglio Comunale n. 173/2005 per la cessione del diritto di superficie, che indica anche le modalità di versamento;
 5. di stabilire inoltre che 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 Sociale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica – Direzione Edilizia, verranno allegati alla stipulanda convenzione,
 6. di autorizzare la stipula della convenzione tra l’Amministrazione Capitolina ed il Consorzio Cooperative Abitazione “Associazione Italiana Casa” Società Cooperativa 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.

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
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
4 aprile 2014.

Dal Campidoglio, lì

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....