



**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA  
GIUNTA CAPITOLINA**

(SEDUTA DEL 1° APRILE 2015)

L'anno duemilaquindici, il giorno di mercoledì uno del mese di aprile, alle ore 15,10, 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 Cattoi, Caudo, Improta, Masini, Pucci e Scozzese.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 103

**Conferma di complessivi mc. res. 24.244, già assegnati, con deliberazioni Giunta Capitolina n. 94/2012 e Giunta Capitolina n. 173/2012, sul P.d.Z. A11 Lucrezia Romana bis, per la realizzazione di programmi costruttivi, in diritto di superficie, assistiti da contributo regionale di cui al Bando approvato con deliberazione G.R.L. n. 355/2004, nonché in diritto di proprietà, a credito ordinario. Assegnazione della residua volumetria non residenziale di mc. 1.212, in diritto di superficie, a favore della Soc. Coop. Astore a r.l., a completamento del Piano di Zona medesimo. Autorizzazione alla stipula della convenzione.**

Premesso che, con deliberazione Giunta Comunale n. 268 del 3 agosto 2010, sono stati definiti i criteri per l'assegnazione in diritto di proprietà e in diritto di superficie delle aree ricadenti nei Piani di Zona, di cui alla deliberazione Consiglio Comunale n. 65/2006, ricompresi nella manovra di completamento del II P.E.E.P.;

Che con deliberazione Giunta Capitolina n. 94 del 28 marzo 2012, successivamente rettificata con deliberazione Giunta Capitolina n. 173 del 13 giugno 2012, si è proceduto all'assegnazione, in diritto di superficie, di programmi costruttivi di edilizia residenziale pubblica, assistiti dal contributo regionale di cui alla deliberazione G.R.L. n. 355/2004 nonché all'assegnazione, in diritto di proprietà, di programmi costruttivi di edilizia

residenziale pubblica a credito ordinario, in esito alla cessione compensativa di aree ricadenti nei suddetti Piani di Zona;

Che, tra le suddette assegnazioni, figurano le volumetrie residenziali di cui al Piano di Zona A11 Lucrezia Romana bis, per complessivi mc. res. 24.244, in favore delle sottoelencate Società Cooperative:

operatore	Regime giuridico aree	comparto	mc. res.
Victoria s.r.l.	proprietà	C	8.850
Urano 80 Soc. Coop. a.r.l.	superficie	B	5.318
Casa Marzo 1979 n.4 Soc. Coop. a r.l.	superficie	B	5.598
Astore Soc.Coop.a r.l.	superficie	A	4.478
totale			24.244

Che, secondo la citata deliberazione Giunta Capitolina n. 94/2012, gli operatori avrebbero dovuto stipulare le relative convenzioni ex art. 35 L. n. 865/1971 entro sessanta giorni dallo stesso provvedimento di assegnazione, secondo lo schema convenzionale in corso di approvazione da parte dell'Assemblea Capitolina;

Che, con deliberazione di Assemblea Capitolina n. 7 dell'11 febbraio 2013, di regolamentazione della disciplina afferente i Piani di Zona di cui alla deliberazione Consiglio Comunale n. 65/2006, sono stati approvati n. 3 schemi di convenzione concernenti: 1) la concessione del diritto di superficie sulle aree interessate dai predetti Piani di Zona, 2) la cessione del diritto di proprietà, a favore dei cedenti le aree medesime, 3) lo schema di convenzione integrativa per la realizzazione di opere di urbanizzazione;

Che, tuttavia, durante l'iter finalizzato alla stipula delle convenzioni ex art. 35 L. n. 865/1971, sia in relazione agli interventi già assegnati in diritto di superficie, che a quelli in regime di diritto di proprietà, è emersa la necessità di procedere ad una revisione degli schemi come sopra approvati, al fine di favorire il soddisfacimento dell'interesse pubblico mediante l'ottimizzazione delle procedure attuative dei Piani di Zona;

Che, conseguentemente, nelle more dell'approvazione delle modifiche ed integrazioni da apportare ai suddetti schemi convenzionali, non è stato possibile, da parte degli operatori assegnatari, ivi compresi quelli del Piano di Zona A11 Lucrezia Romana bis, procedere alla stipula delle convenzioni ex art. 35 L. n. 865/1971, nel rispetto dei tempi fissati con la ripetuta deliberazione Giunta Capitolina n. 94/2012;

Considerato che, con deliberazione Assemblea Capitolina n. 60 del 18 settembre 2014, sono stati approvati i vigenti schemi di Convenzione per la concessione in diritto di superficie, per la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nei Piani di Zona rientranti nella manovra di completamento del II P.E.E.P., nonché lo schema di Convenzione Integrativa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, revocando, al contempo, la precedente deliberazione di Assemblea Capitolina n. 7/2013;

Che, già con nota prot. n. 354 del 4 febbraio 2013, gli operatori assegnatari del P.Z. A11 Lucrezia Romana bis avevano prodotto presso l'Ufficio Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica l'atto costitutivo del Consorzio, dotato di rilevanza esterna e con mandato con rappresentanza, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, da eseguirsi a scomputo del contributo dovuto, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2011, in atti esibito, quale atto preliminare alla stipula della convenzione con Roma Capitale, ai sensi dell'art. 35 L. n. 865/1971;

Che, pertanto, occorre procedere alla conferma della suddetta volumetria complessiva di mc. res. 24.244 già assegnata, con deliberazioni Giunta Capitolina n. 94/2012 e Giunta Capitolina n. 173/2012, sul P.d.Z. A11 Lucrezia Romana bis, per la realizzazione di programmi costruttivi, in diritto di superficie, assistiti da contributo regionale di cui alla deliberazione G.R.L. n. 355/2004 nonché in diritto di proprietà, a credito ordinario, ripartita secondo il prospetto che precede, ai fini della sottoscrizione della convenzione sopra richiamata, secondo gli schemi di cui alla ripetuta deliberazione Assemblea Capitolina n. 60/2014;

Che, per quanto riguarda gli interventi concessi, con la citata deliberazione n. 94/2012, in diritto di superficie, in favore di operatori fruitori di contributo pubblico, la Regione Lazio, con deliberazione G.R.L. n. 410 del 30 giugno 2014, ha rilasciato apposita proroga, dilazionando al 30 giugno 2015 il termine entro il quale pervenire alla fase di inizio lavori, pena la revoca del finanziamento medesimo;

Che, pertanto, anche ai fini della contestualità della realizzazione degli interventi, tutti gli operatori assegnatari del Piano di Zona in questione dovranno pervenire all'inizio lavori entro la medesima tempistica fissata dalla Regione Lazio;

Che, inoltre, ai fini del completamento del Piano di Zona A11 Lucrezia Romana bis, all'esito delle assegnazioni come sopra effettuate, residuano ancora da assegnare mc. 1.212, con destinazione non residenziale;

Che, nell'ottica di assicurare la rapida realizzazione dei Piani di Zona, con la deliberazione Assemblea Capitolina n. 60/2014 è stato previsto che il Consorzio costituitosi antecedentemente alla stipula della convenzione, ex art. 35 L. n. 865/1971, per la realizzazione delle OO.UU. a scomputo, debba comprendere la totalità degli operatori assegnatari del Piano di Zona;

Che, pertanto, contestualmente alla conferma delle volumetrie residenziali assegnate sul Piano di Zona A11 Lucrezia Romana bis, risulta necessario procedere anche all'assegnazione, in diritto di superficie, delle residue volumetrie non residenziali insistenti sul P.d.Z. medesimo;

Che, con nota prot. n. 1227 del 16 dicembre 2013, la Soc. Coop. Astore ha richiesto di poter realizzare anche detta ultima volumetria, stante la natura mista del comparto "A" alla stessa già assegnato, che prevede l'attuazione di mc. res. 4.478 e non res. 1.212;

Che, con rispettive note prott. nn. 169976 e 169973 del 6 novembre 2014 e 179173 del 20 novembre 2014, le Società Urano 80, Victoria e Casa Marzo 1979 n. 4 hanno comunicato di non aver nulla da eccepire relativamente all'assegnazione, in toto, della predetta volumetria non residenziale di piano direttamente in capo alla Soc. Astore;

Che, inoltre, non sussistono agli atti dell'Ufficio Edilizia Sociale del Dipartimento P.A.U. altre istanze dirette ad ottenere l'assegnazione della suddetta volumetria non residenziale;

Che, conseguentemente, con il presente provvedimento può procedersi alla conferma sul P.d.Z. A11 Lucrezia Romana, delle volumetrie sotto indicate, per la realizzazione di programmi costruttivi, in diritto di superficie, assistiti da contributo regionale di cui alla deliberazione G.R.L. n. 355/2004, nonché in diritto di proprietà, a credito ordinario, ai sensi dell'art. 35 L. n. 865/1971, unitamente all'assegnazione della volumetria non residenziale di piano, come da sotto riportato prospetto:

operatore	Regime giuridico aree	comparto	mc. res.	mc. non res.
Victoria s.r.l.	proprietà	C	8.850	
Urano 80 Soc. Coop. a.r.l.	superficie	B	5.318	
Casa Marzo 1979 n.4 Soc. Coop. a r.l.	superficie	B	5.598	
Astore Soc. Coop. a r.l.	superficie	A	4.478	1.212
totale			24.244	1.212

Che la Società Victoria S.r.l., quale proprietaria delle aree ricadenti nel Piano di Zona oggetto del presente provvedimento, per mq. 15.744, in data 18 novembre 2011 ha stipulato l'atto, a rogito Notaio Ungari Trasatti, rep. n. 46279 del 18 novembre 2011, avente ad oggetto la cessione delle aree di sua proprietà, a favore di Roma Capitale, condizionando sospensivamente l'efficacia della stessa alla sottoscrizione della convenzione con Roma Capitale, ex art. 35 L. n. 865/1971, per la cessione, a titolo compensativo, del diritto di proprietà concernente la realizzazione della cubatura residenziale di mc. 8.850;

Che, in ordine alla restante superficie del Piano di Zona, quest'ultima risulta essere, per mq. 101, acquisita mediante procedura espropriativa eseguita nei confronti di persone fisiche mentre, per mq. 52, di proprietà di persona fisica, è ancora in corso la relativa procedura espropriativa;

Che, per quanto riguarda i corrispettivi spettanti ai soggetti assegnatari, i titolari del diritto di superficie dovranno corrispondere il costo delle aree del Piano di Zona acquisite sia mediante procedura espropriativa sia mediante cessione compensativa, oltre i relativi oneri fiscali mentre i titolari del diritto di proprietà – i quali hanno accettato la cessione compensativa delle aree ricadenti nel P.d.Z. in cambio di cubatura assegnata, appunto, in diritto di proprietà – dovranno corrispondere il costo delle aree del Piano di Zona acquisite mediante procedura espropriativa nonché i soli oneri fiscali afferenti ai costi delle aree del Piano di Zona oggetto della suddetta cessione compensativa, in quanto il costo di acquisizione di dette aree è stato dagli stessi assegnatari in diritto di proprietà già indirettamente corrisposto, attraverso l'accettazione della decurtazione dell'equivalente dal valore dell'esproprio, convertito in ius aedificandi interno al medesimo P.d.Z.;

Che, ai sensi delle deliberazioni Consiglio Comunale n. 94/2003 e Assemblea Capitolina n. 41/2014, considerato che il P.Z. Via Lucrezia Romana bis è stato adottato dopo dell'entrata in vigore della legge n. 662/1996, il costo delle aree da cedere in proprietà o da concedere in superficie deve essere determinato sulla base della seguente espressione:

C.A.

$$a \text{ (Euro/mc.)} = \frac{\text{-----}}{0,6 \text{ (mc. Rs + mc. NRs)} + \text{mc. Rp} + 1,3 \text{ mc. NRp}}$$

Ove:

A = costo unitario dell'area o degli oneri fiscali per cubature assegnate in diritto di proprietà;

A x 0,60 = costo unitario dell'area o degli oneri fiscali per cubature assegnate in diritto di superficie;

C.A. = costo di acquisizione dell'area o degli oneri fiscali sostenuti dall'Amministrazione Capitolina che, per il Piano di Zona Via Lucrezia Romana risulta:

Costo complessivo cessione compensativa: Euro 2.116.151,00  
 Oneri fiscali sulla cessione compensativa: Euro 465.553,23  
 Costo esproprio: Euro 13.575,41

mc. Rs = cubatura residenziale concessa in superficie

mc. NRs = cubatura non residenziale concessa in superficie

mc. Rp = cubatura residenziale ceduta in proprietà

mc. NRp = cubatura non residenziale ceduta in proprietà

1,3 = coefficiente di omogeneizzazione della cubatura non residenziale

Che, per quanto sopra esposto, con determinazione dirigenziale della U.O. Edilizia Sociale del Dipartimento PAU n. 2110 del 29 dicembre 2014, in atti esibita, è stato individuato il costo provvisorio di acquisizione delle aree insistenti sul P.d.Z. A11 Lucrezia Romana bis, quantificato in:

- Euro/mcr. 81,82 per le aree da concedere in diritto di superficie, di cui Euro/mc. res. 67,14, a titolo di corrispettivo area ed Euro /mc. res. 14,68, a titolo di oneri fiscali;
- Euro/mcr. 25,17 per le aree da concedere in diritto di proprietà, di cui Euro/mcr. 0,71 a titolo di costo area ed Euro/mcr. 24,46 a titolo di oneri fiscali;

Che, ai sensi della deliberazione Consiglio Comunale n. 96/2004, qualora all'atto della consegna delle aree non risultasse noto il costo definitivo del piano, l'operatore dovrà produrre, apposita polizza fidejussoria, bancaria o di primaria compagnia assicurativa, di importo pari all'eventuale maggior costo dell'esproprio per accettazione dell'indennità da parte del soggetto espropriando;

Che detti parametri Euro/mc. res., in relazione alle volumetrie non residenziali assegnate, dovranno essere moltiplicati per 1,3, ai sensi della deliberazione Consiglio Comunale n. 94/2003;

Che, con deliberazione Assemblea 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 pertanto l'importo totale da corrispondersi per gli interventi in questione risulta come di seguito ripartito:

OPERATORI	REGIME GIURIDICO AREE	CUBATURE ASSEGNATE			COSTO ACQUISIZIONE AREA			CORRISPETTIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE
					ONERI FISCALI (IVA al 22%)	AREA	TOTALE	
		comp	MCR	MCNR	€/mc	€/mc	€/mc	€/mc
Soc. Victoria s.r.l.	proprietà	C	8.850	-	216.471,00	6.283,50	222.754,50	581.445,00
Urano 80 Soc. Coop. a r.l.	superficie	B	5.318	-	78.068,24	357.050,52	435.118,76	349.392,60
Casa Marzo 1979 n° 4 Soc. Coop. a r.l.	superficie	B	5.598	-	82.178,64	375.849,72	458.028,36	367.788,60
Astore Soc. Coop. a r.l.	superficie	A	4.478	1.212	88.866,85	406.438,70	495.305,55	396.133,80
<b>TOTALI</b>			<b>24.244</b>	<b>1.212</b>	<b>465.584,73</b>	<b>1.145.622,44</b>	<b>1.611.207,17</b>	<b>1.694.760,00</b>

Che i suddetti importi sono da intendersi soggetti agli eventuali conguagli ed aggiornamenti secondo quanto stabilito dall'art. 4 delle stipulande convenzioni da redigersi secondo gli schemi approvati con deliberazione Assemblea Capitolina n. 60/2014 per la concessione/cessione del diritto di superficie/proprietà, che indicano anche le modalità di versamento;

Vista la L. n. 865/1971 e successive modifiche ed integrazioni;  
Visto il D.Lgs. n. 267/2000;

Considerato che in data 3 febbraio 2015 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 3 febbraio 2015 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi e per gli effetti dell’art. 28, 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. Fatello;

Considerato che in data 4 febbraio 2015 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: F. Aielli”;

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 la volumetria complessiva di mc. res. 24.244, già assegnata, con deliberazioni Giunta Capitolina n. 94/2012 e Giunta Capitolina n. 173/2012, sul P.d.Z. A11 Lucrezia Romana bis, per la realizzazione di programmi costruttivi, in diritto di superficie, assistiti dal contributo regionale di cui alla deliberazione G.R.L. n. 355/2004 nonché in diritto di proprietà, a credito ordinario e di assegnare la residua volumetria non residenziale di mc. 1.212, in diritto di superficie, a favore della Soc. Coop. Astore a r.l., a completamento del Piano di Zona medesimo, come da prospetto di seguito riportato:

OPERATORE	REGIME GIURIDICO DELLE AREE	COMPARTO	MC. RES.	MC NON RES.
Victoria s.r.l.	proprietà	C	8.850	
Urano 80 Soc. Coop. a.r.l.	superficie	B	5.318	
Casa Marzo 1979 n.4 Soc. Coop. a r.l.	superficie	B	5.598	
Astore Soc.Coop.a r.l.	superficie	A	4.478	1.212
TOTALE			24.244	1.212

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

- quanto ad Euro 1.611.207,17 alla risorsa 4.05.7000, del Centro di Costo 1ER del relativo P.E.G., quale costo per acquisizione aree, di cui Euro 465.584,73 per I.V.A. al 22% da versare all'atto della stipula della convenzione ex art. 35 L. n. 865/1971 ed Euro 1.145.622,44 da versare secondo le modalità previste dagli schemi di convenzione approvati con deliberazione Assemblea Capitolina n. 60/2014.

Ai sensi della deliberazione Consiglio Comunale n. 96/2004, qualora all'atto della consegna delle aree non risultasse noto il costo definitivo del piano, l'operatore dovrà produrre, apposita polizza fidejussoria, bancaria o di primaria compagnia assicurativa, di importo pari all'eventuale maggior costo dell'esproprio per accettazione dell'indennità da parte del soggetto espropriando;

- quanto ad Euro 1.694.760,00 quale contributo per OO.UU., la quota parte di Euro 54.791,44, quale differenza da versare all'Amministrazione Comunale, ex L.R. n. 27/1990, alla risorsa 4.05.5800 del Centro di Ricavo 1ER del relativo P.E.G., mentre, per la restante quota di Euro 1.639.967,76, quale contributo netto OO.UU., dovrà essere versata secondo le modalità previste dagli schemi di convenzione approvati con deliberazione Assemblea Capitolina n. 60/2014.

I suddetti importi sono da intendersi soggetti agli eventuali conguagli ed aggiornamenti secondo quanto stabilito dall'art. 4 della convenzione da stipularsi sulla base degli schemi per la concessione/cessione del diritto di superficie/proprietà, che indicano anche le modalità di versamento, approvati con deliberazione A.C. n. 60/2014.

Le aree costituenti i comparti come sopra assegnati in diritto di superficie e/o proprietà e contornati in rosso nelle esibite planimetrie di piano, verranno meglio identificate sui frazionamenti catastali che, firmati dalla competente U.O. Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, verranno allegati alla stipulanda convenzione;

- b) di autorizzare la stipula delle Convenzioni tra l'Amministrazione Capitolina e le Società Victoria r.l., Urano 80 Soc. Coop. a r.l., Casa Marzo 1979 n. 4 ed Astore Soc. Coop. a r.l. per la concessione/cessione del diritto di superficie/proprietà, ai sensi dell'art. 35 L. n. 865/1971, secondo gli schemi approvati con deliberazione Assemblea Capitolina n. 60/2014;
- c) di autorizzare la stipula della Convenzione Integrativa tra l'Amministrazione Capitolina ed il "Consorzio Via Lucrezia Romana", dotato di rilevanza esterna e con mandato con rappresentanza, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, da eseguirsi a scomputo del contributo dovuto, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2011, secondo lo schema approvato con deliberazione Assemblea Capitolina n. 60/2014.

*L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, il sujesteso 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 **1° aprile 2015**.

*Dal Campidoglio, lì .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....