



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

(SEDUTA DEL 30 APRILE 2015)

L'anno duemilaquindici, il giorno di giovedì trenta del mese di aprile, 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 l'On.le Sindaco e gli Assessori Caudo, Danese, Improta, Leonori, Marinelli, Marino e Scozzese.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 131

Conferma di complessivi mc. res. 44.160 e mc. non res. 2.208, già assegnati, con deliberazione Giunta Capitolina n. 241/2012, sul P.d.Z. B65 Infernetto Ovest 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. 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. 241 del 1° agosto 2012, si è proceduto all'assegnazione, in diritto di superficie, di programmi costruttivi di edilizia residenziale pubblica, assistiti da contributo regionale, di cui al Bando approvato con 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 B65 Infernetto Ovest bis, per complessivi mc. res. 44.160 e n.r. 2.200, in favore delle sotto elencate Società Cooperative:

operatore	Regime giuridico aree	comparto	mc. res.	mc. non res.
Soc. Castelporziano 2004 s.r.l.	proprietà	A-D-B/p	7.605	-
Soc. Castelporziano 2004 s.r.l.	proprietà	B/p	0	1.104
Soc. Il Tricolore S.r.l.	proprietà	B/p	7.605	-
Soc. Il Tricolore S.r.l.	proprietà	D/p	0	1.104
Impr. Carlo Poggi di Pietro Poggi & C. s.p.a.	superficie	C	7.369	-
Soc. Il Tricolore S.r.l.	superficie	C	4.211	-
ECRIC s.r.l.	superficie	C	7.369	-
Acaia Soc. Coop. Edil.	superficie	C	5.790	-
Sofia Soc. Coop. Edil.	superficie	C	4.211	-
totale			44.160	2.208

Che, secondo la citata deliberazione Giunta Capitolina n. 241/2012, 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 esclusivamente 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 dei 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 B65 Infernetto Ovest 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. 241/2012;

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. 96804 del 7 ottobre 2013, gli operatori assegnatari del P.Z. B65 Infernetto Ovest 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. 44.160 e non res. 2.208, già assegnata, con deliberazione Giunta Capitolina n. 241/2012, sul P.d.Z. B65 Infernetto Ovest 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 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. 241/2012, 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, nell'ottica di assicurare la rapida realizzazione dei Piani di Zona, con 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, le Società Coop. Il Tricolore a r.l. e Coop. Castelporziano 2004 a r.l., quali proprietarie delle aree ricadenti nel Piano di Zona oggetto del presente provvedimento, di mq. 43.464, in data 9 febbraio 2012 hanno stipulato l'atto, a rogito Notaio Guido Grisi, rep. n. 2701 del 9 febbraio 2012, avente ad oggetto la cessione delle aree di loro proprietà, costituenti l'intero Piano di Zona, 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 del diritto di proprietà, ai fini della realizzazione della cubatura residenziale di mc. 15.210 e non residenziale di mc. 2.208;

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 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 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'area, 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. B65 Infernetto Ovest 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.

$$A (\text{€/mc}) = \frac{\text{C.A.}}{0,6 (\text{mc Rs} + 1,3 \text{ mc NRs}) + \text{mc Rp} + 1,3 \text{ mc NRp}}$$

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 B65 Infernetto Ovest bis risulta:

Costo complessivo cessione compensativa: Euro 4.097.351,00;

Oneri fiscali (I.V.A. al 22%) sulla cessione compensativa: Euro 901.417,22;

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. 405 del 18 marzo 2015, in atti esibita, è stato individuato il costo definitivo di acquisizione delle aree insistenti sul P.d.Z. B65 Infernetto Ovest bis, quantificato in:

- Euro 84,61/mc. res. per le aree da concedere in diritto di superficie, di cui Euro 69,35/mc. res. a titolo di corrispettivo area ed Euro 15,26/mc. res. a titolo di oneri fiscali;
- Euro 25,43/mc. res. per le aree da cedere in diritto di proprietà a titolo di oneri fiscali;

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 Amministrazione Capitolina n. 31/2012, 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, pertanto, l'importo totale da corrispondersi per gli interventi in questione risulta essere come sotto ripartito:

OPERATORI	Regime giuridico aree	CUBATURE ASSEGNATE			COSTO ACQUISIZIONE AREA			OO.UU.
		comp	MCR	MCNR	IVA al 22% €/mc	AREA €/mc	TOTALE €/mc	
Soc. Castelporziano 2004 s.r.l.	proprietà	A-D-B/p	7.605	1.104	229.870,24	-	229.870,24	592.494,90
Soc. Il Tricolore s.r.l.	proprietà	B/p-D/p	7.605	1.104	229.870,24	-	229.870,24	592.494,90
Impr. Carlo Poggi di Pietro Poggi & C.	superficie	C/p	7.369	-	112.425,42	511.024,63	623.450,05	484.143,30
Il Tricolore Soc. Coop. Edil.	superficie	C/p	4.211	-	64.245,28	292.023,98	356.269,26	276.662,70
ECRIC s.r.l. (gia CIRCE s.r.l.)	superficie	C/p	7.369	-	112.425,42	511.024,63	623.450,05	484.143,30
Acaia Soc. Coop. Edil.	superficie	C/p	5.790	-	88.335,34	401.524,31	489.859,65	380.403,00
Sofia Soc. Coop. Edil.	superficie	C/p	4.211	-	64.245,28	292.023,98	356.269,26	276.662,70
TOTALE			44160	2208	901.417,22	2.007.621,53	2.909.038,75	3.087.004,80

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 di Convenzione 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 31 marzo 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";

Che, in data 31 marzo 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;

Che in data 1° aprile 2015 il Dirigente della XVII U.O. della Ragionerie 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 tecnica 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. 44.160 e mc. non res. 2.208, già assegnata, con deliberazione Giunta Capitolina n. 241/2012, sul P.d.Z. B65 Infernetto Ovest 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, come da prospetto di seguito riportato:

Operatore	Regime giuridico aree	Comparto	mc. res.	mc.non res.
Soc. Castelporziano 2004 s.r.l.	proprietà	A-D-B/p	7.605	
Soc. Castelporziano 2004 s.r.l.	proprietà	B/p	0	1.104
Soc. Il Tricolore S.r.l.	proprietà	B/p	7.605	
Soc. Il Tricolore S.r.l.	proprietà	D/p	0	1.104
Impr. Carlo Poggi di Pietro Poggi & C. s.p.a.	superficie	C	7.369	
Soc. Il Tricolore S.r.l.	superficie	C	4.211	
ECRIC s.r.l.	superficie	C	7.369	
Acaia Soc. Coop. Edil.	superficie	C	5.790	
Sofia Soc. Coop. Edil.	superficie	C	4.211	
TOTALE			44.16	2.208

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

- quanto ad Euro 2.909.038,75, alla risorsa 4.05.7000, del Centro di Costo 1ER del relativo P.E.G., quale costo per acquisizione area, di cui Euro 901.417,22 per I.V.A. al 22% da versare all'atto della stipula della convenzione ex art. 35 L. n. 865/1971 ed Euro 2.007.621,53, 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 di tutti i proprietari:

- quanto ad Euro 3.087.004,80 quale contributo per OO.UU., la quota parte di Euro 129.830,40, quale differenza da versare all'Amministrazione Comunale, ex L.R. n. 27/1990, alla risorsa 4.05.5800 del Centro di Ricavo IER del relativo P.E.G., mentre, per la restante quota di Euro 2.957.174,40, 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 secondo gli Schemi di Convenzione per la concessione/cessione del diritto di superficie/proprietà, che indicano anche le modalità di versamento, approvato con deliberazione Assemblea Capitolina 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 dal competente Ufficio Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, verranno allegati alla stipulanda convenzione:

- di autorizzare la stipula della Convenzione tra l'Amministrazione Capitolina e le Società Cooperativa II Tricolore a r.l., Cooperativa Castelporziano 2004 a r.l., Impresa Carlo Poggi di Pietro Poggi & C. S.p.A., ECRIC S.r.l., Acaia Società Cooperativa Edilizia e Sofia Società Cooperativa Edilizia per la concessione/cessione del diritto di superficie/proprietà, ai sensi dell'art. 35 L. n. 865/1971, secondo gli Schemi di Convenzione approvati con deliberazione Assemblea Capitolina n. 60/2014;

- c) di autorizzare la stipula della convenzione integrativa tra l'Amministrazione Capitolina ed il "Consorzio Infernetto Ovest bis", 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 di Convenzione approvato con deliberazione Assemblea Capitolina n. 60/2014.

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 **30 aprile 2015**.

Dal Campidoglio, lì

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....