

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

(SEDUTA DEL 15 MAGGIO 2015)

L'anno duemilaquindici, il giorno di venerdì quindici del mese di maggio, 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 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, il Vice Sindaco e gli Assessori Cattoi, Danese, Leonori, Marinelli, Marino, Masini, Pucci, Sabella e Scozzese.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

A questo punto l'On.le Sindaco esce dall'Aula.

Il Vice Sindaco assume la presidenza dell'Assemblea.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 160

Conferma di complessivi mc. res. 14.800, già assegnati, con deliberazione Giunta Capitolina n. 173/2012, sul P.d.Z. A9 Casette Pater 4bis, a favore delle Soc. Coop. Varsavia a r.l., Helsinky a r.l., Lisbona a r.l. e ARVU Polizia Locale 5 a r.l., 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. Assegnazione della residua volumetria non residenziale di mc. 740, in diritto di superficie, a favore della Soc. Coop. Varsavia a r.l., Lisbona a r.l. e ARVU Polizia Locale 5 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. 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 A9 Casette Pater 4bis, per complessivi mc. res. 14.800, in favore delle sottoelencate Società Cooperative:

operatore	Regime giuridico aree	comparto	mc. res.
Varsavia Soc. Coop. a r.l.	superficie	A	4.468
Helsinki Soc. Coop. a.r.l.	superficie	B	1.675
Lisbona Soc. Coop. a r.l.	superficie	A	4.468
ARVUPolizia Locale 5 Soc.Coop.ar.l.	superficie	A	4.189
totale			14.800

Che, secondo la citata deliberazione Giunta Capitolina n. 173/2012, 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 A9 Casette Pater 4 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. 173/2012;

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, con nota prot. n. 14504 del 29 gennaio 2015 gli operatori assegnatari del P.d.Z. A9 Casette Pater 4 bis hanno 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. 14.800 già assegnata, in diritto di superficie, con deliberazione Giunta Capitolina n. 173/2012, sul P.d.Z. A9 Casette Pater 4 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, ripartita secondo il prospetto che precede, ai fini della sottoscrizione della convenzione sopra richiamata, secondo lo schema di cui alla ripetuta deliberazione Assemblea Capitolina n. 60/2014;

Che, per quanto riguarda gli interventi come sopra concessi, in diritto di superficie, in favore dei predetti 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, inoltre, ai fini del completamento del Piano di Zona A9 Casette Pater 4bis, all'esito delle assegnazioni come sopra effettuate, residuano ancora da assegnare mc. 740, con destinazione non residenziale;

Che, nell'ottica di assicurare la rapida realizzazione del 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 A9 Casette Pater 4bis, 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. 20083 del 9 febbraio 2015, le Soc. Coop. Varsavia a r.l., Lisbona a r.l. e ARVU Polizia Locale 5 a r.l hanno richiesto di poter realizzare anche detta ultima volumetria, stante la natura mista del comparto "A" alle stesse già assegnato, che prevede l'attuazione di mc. res. 13.125 e non res. 740;

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. A9 Casette Pater 4bis, 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, ai sensi dell'art. 35 L. n. 865/1971, unitamente alle volumetrie non residenziali di piano, come da sotto riportato prospetto:

operatore	Regime giuridico aree	comparto	mc. res.	mc. non res.
Varsavia Soc. Coop. a r.l.	superficie	A	4.468	247
Helsinki Soc. Coop. a.r.l.	superficie	B	1.675	-
Lisbona Soc. Coop. a r.l.	superficie	A	4.468	247
ARVU Polizia Locale 5 Soc. Coop. a r.l.	superficie	A	4.189	246
totale			14.800	740

Che tutte le aree del Piano di Zona in questione sono state acquisite al patrimonio di Roma Capitale mediante procedura espropriativa;

Che, per quanto riguarda i corrispettivi spettanti ai soggetti assegnatari, questi ultimi dovranno corrispondere i costi di acquisizione delle aree del Piano di Zona oltre i relativi oneri fiscali;

Che, ai sensi delle deliberazioni Consiglio Comunale n. 94/2003 e Assemblea Capitolina n. 41/2014, considerato che il P.Z. Casette Pater 4bis 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:

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

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 A 9 Casette Pater bis risulta:

Costo netto indennità d'esproprio: Euro 89.212,92

Oneri fiscali: Euro 12.924,84

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. 32720 del 23 febbraio 2015, in atti esibita, è stato individuato il costo provvisorio di acquisizione delle aree insistenti sul P.d.Z. A9 Casette Pater 4bis, quantificato in:

- Euro/mc 6,48 per le aree da concedere in diritto di superficie, di cui Euro/mc. res. 5,66 a titolo di corrispettivo area ed Euro/mc. res. 0,82, 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 di tutti i proprietari;

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			CORRISPETTIV O OO.UU.
					ONERI FISCALI (IVA al 22%)	AREA	TOTALE	
		comp	MCR	MCNR	€/mc	€/mc	€/mc	€/mc
Varsavia Soc. Coop. a r.l.	superficie	A	4.468	247	3.927,06	27.106,31	31.033,37	314.320,30
Helsinki Soc. Coop. a r.l.	superficie	B	1.675	-	1.373,50	9.480,50	10.854,00	110.047,50
Lisbona Soc. Coop. a r.l.	superficie	A	4.468	247	3.927,06	27.106,31	31.033,37	314.320,30
ARVU Polizia Locale 5 Coop. a r.l.	superficie	A	4.189	246	3.697,22	25.519,81	29.217,03	295.905,90
TOTALE			14.800	740	12.924,84	89.212,92	102.137,77	1.034.594,00

Che i suddetti importi sono da intendersi soggetti agli eventuali conguagli ed aggiornamenti secondo quanto stabilito dall'art. 4 della stipulanda Convenzione da redigersi secondo lo schema approvato con deliberazione Assemblea Capitolina n. 60/2014 per la concessione del diritto di superficie, che indica 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";

Preso atto 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;

Considerato che in data 1° aprile 2015 il Dirigente 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. 14.800, già assegnata, con deliberazione Giunta Capitolina n. 173/2012, sul P.d.Z. A9 Casette Pater 4bis, per la realizzazione di programmi costruttivi, in diritto di superficie, assistiti dal contributo regionale di cui alla deliberazione G.R.L. n. 355/2004 e di assegnare la residua volumetria non residenziale di mc. 740, in diritto di superficie, a favore delle Soc. Coop. Varsavia a r.l., Lisbona a r.l. e ARVU Polizia Locale 5 a r.l., a completamento del piano di zona medesimo, come da prospetto di seguito riportato:

operatore	Regime giuridico aree	comparto	mc. res.	mc. non res.
Varsavia Soc. Coop. a r.l.	superficie	A	4.468	247
Helsinki Soc. Coop. a.r.l.	superficie	B	1.675	-
Lisbona Soc. Coop. a r.l.	superficie	A	4.468	247
ARVU Polizia Locale 5 Soc.Coop.ar.l.	superficie	A	4.189	246
totale			14.800	740

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

- quanto ad Euro 102.137,77 alla risorsa 4.05.7000, del Centro di Costo 1ER del relativo P.E.G., quale costo per acquisizione aree, di cui Euro 12.924,84 per oneri fiscali da versare all’atto della stipula della convenzione ex art. 35 L. n. 865/1971 ed Euro 89.212,92 da versare secondo le modalità previste dallo schema di convenzione approvato 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 1.034.594,00 quale contributo per OO.UU., la quota parte di Euro 43.512,00 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 991.082,00, 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 dello schema per la concessione del diritto di superficie, che indica 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 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 Coop. Varsavia a r.l., Helsinky a r.l., Lisbona a r.l. e ARVU Polizia Locale 5 a r.l., per la concessione del diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 L. n. 865/1971, secondo lo schema approvato con deliberazione Assemblea Capitolina n. 60/2014;
- c) di autorizzare la stipula della Convenzione Integrativa tra l'Amministrazione Capitolina ed il "Consorzio Casette Pater 4bis", 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 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
15 maggio 2015.

Dal Campidoglio, lì

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....