



Protocollo RC n. 26400/14

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 13 MARZO 2015)

L'anno duemilaquindici, il giorno di venerdì tredici del mese di marzo, alle ore 9,40, 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, Masini, Pucci e Sabella.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 68

Conferma, in capo alla Soc. Cesano S.p.A., della cubatura non residenziale di mc. 13.203, già assegnata, in diritto di proprietà, ex deliberazione Giunta Comunale n. 23/2010, sul comparto K1 del P.Z. Settecamini Casalbianco, per la realizzazione di un programma edificatorio a credito ordinario e contestuale trasferimento della medesima cubatura sul comparto d/p del P.Z. Borghesiana Pantano. Assegnazione della stessa volumetria di mc. non res. 13.203 direttamente in capo alla Soc. Co.be.fra. S.r.l., in qualità di soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori da parte della cedente Soc. Cesano S.p.A. Autorizzazione alla stipula della convenzione.

Premesso che con deliberazione Giunta Comunale n. 189 del 27 gennaio 2001 sono state localizzate cubature, a favore di proprietari espropriati/espropriandi, aventi diritto ai sensi dell'art. 35 L. n. 865/1971;

Che, in particolare, a favore dell'Impresa Ingg. Carriero e Baldi, quale proprietaria espropriata di aree insistenti sul P.Z. Cesano, con la ripetuta deliberazione Giunta Comunale n. 189/2001, sono state localizzate volumetrie non residenziali pari complessivamente a mc. 28.612. di cui mc. 15.409 sul P.Z. Romanina e mc. 13.203 sul P.Z. Settecamini Casalbianco;

Che, con deliberazione Giunta Comunale n. 434 del 23 luglio 2003, l'Amministrazione Comunale ha quindi proceduto all'assegnazione, in capo a detta Società, sul comparto "i/p" del P.Z. Romanina, della predetta volumetria di mc. non res. 15.409, in diritto di proprietà, successivamente convenzionata con atto a rogito Notaio Marinaro, rep. 20357 del 26 maggio 2006;

Che, inoltre, con deliberazione di Giunta Comunale n. 23 del 10 febbraio 2010, è stata assegnata, in diritto di proprietà, in capo all'Impresa Ingg. Carriero e Baldi, anche la cubatura non residenziale, pari a mc. 13.203 sul comparto K1 del P.Z. Settecamini Casalbianco;

Che, con atto rep. n. 30410 del 13 settembre 2012, a rogito Notaio Landolfi, la Soc. Ingg. Carriero e Baldi S.p.A., in liquidazione, attuava la scissione parziale d'azienda, mediante il trasferimento di parte del suo patrimonio e del suo ramo edile alla società beneficiaria denominata "Cesano S.p.A.", ai sensi dell'art. 2506;

Che, con determinazione dirigenziale n. 1176 del 16 novembre 2012, l'Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica del Dipartimento P.A.U. prendeva atto di quanto sopra;

Che, conseguentemente, a seguito del predetto atto di scissione, ogni diritto edificatorio, relativamente alla cubatura non residenziale complessiva di mc. 13.203 da realizzarsi sul comparto K1 del P.Z. Settecamini Casal Bianco, è da intendersi trasferito, dalla scissa Soc. Ingg. Carriero e Baldi S.p.A. alla società di nuova costituzione denominata "Cesano S.p.A.", per la realizzazione, a credito ordinario, del programma edificatorio già previsto con deliberazione Giunta Comunale n. 23/2010;

Che, limitatamente a detto ultimo intervento di mc. non res. 13.203, di cui alla deliberazione Giunta Comunale n. 23/2010, trattandosi di credito ordinario, ai sensi dell'art. 6 della L. n. 513/1977, lo stesso si sarebbe dovuto avviare entro un anno dal relativo provvedimento di assegnazione;

Che, la Soc. Cesano S.p.A., con nota prot. n. 34751 del 2 marzo 2015, ha avanzato istanza di conferma dell'assegnazione in argomento, non essendosi potuto dar corso all'intervento di propria pertinenza, per il mancato completamento, sul Piano di Zona in questione, dei saggi archeologici preventivi, previsti dalla normativa vigente e propedeutici all'edificazione, in considerazione anche della presenza, sul P.Z. medesimo, di casali sottoposti anch'essi al vincolo archeologico diretto, rispetto ai quali, a tutt'oggi, la Sovrintendenza Archeologica di Roma non si è ancora completamente espressa;

Che, tale ultima circostanza ha, di fatto, impedito l'inizio dei lavori entro il termine normativamente;

Che, a seguito della persistente indisponibilità dell'area, al fine di poter intraprendere, in tempi brevi, l'attività edilizia riferita alla cubatura non residenziale di mc. 13.203, la Soc. Cesano S.p.A. ha richiesto di poter trasferire dette volumetrie su altro Piano di Zona, immediatamente disponibile, preferibilmente sul P.Z. Borghesiana Pantano;

Che, il competente Servizio Tecnico del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha rilasciato il proprio nulla osta sia alla conferma dei diritti edificatori corrispondenti alla volumetria di mc. 13.203, come sopra assegnata sul comparto K1 del P.Z. Settecamini Casalbianco, per le motivazioni sopra indicate, sia al trasferimento della stessa sul comparto "d/p" del P.Z. Borghesiana Pantano in considerazione dell'opportunità di realizzare le volumetrie non residenziali ancora disponibili sul piano, nonché di introitare le risorse economiche da destinare alle relative infrastrutture, non essendovi altre istanze nel merito ed essendo già soddisfatti i diritti dei proprietari espropriati;

Che, pertanto, con il presente provvedimento può procedersi sia alla conferma, direttamente in capo alla Soc. Cesano S.p.A., della cubatura non residenziale complessiva di mc. 13.203, già assegnata, in diritto di proprietà, ex deliberazione Giunta Comunale

n. 23 del 10 febbraio 2010, a favore della Impresa di Costruzioni Ingg. Carriero e Baldi, sul comp. K1 del P.Z. B41 Settecamini Casal Bianco, sia al contestuale trasferimento della stessa sul comparto "d/p" del P.Z. Borghesiana Pantano;

Che, con nota prot. n. 27703 del 19 febbraio 2015, la Soc. Cesano S.p.A., ha comunicato, all'Ufficio Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, la cessione dei diritti edificatori consistenti in mc. non residenziali 13.203, alla Società Co.be.fra. S.r.l., secondo patti, condizioni e termini di cui al contratto preliminare in corso di registrazione sottoscritto in data 18 febbraio 2015, al presente provvedimento allegato in atti;

Che, la precitata Società è in possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dall'art. 35 L. n. 865/1971 e s.m.i. per la fruizione e realizzazione diretta e concreta dei diritti edificatori in questione;

Che, pertanto, con il presente provvedimento, è possibile procedere all'assegnazione, in diritto di proprietà, a favore della Soc. Co.be.fra. S.r.l., della cubatura pari a mc. n.r. 13.203 sul comparto d/p del P.d.Z. Borghesiana Pantano, attribuibile alla Soc. Cesano S.p.A., ai sensi dall'art. 35 L. n. 865/1971, così come sostituito dall'art. 3, comma 63, lettera c), della legge 23 dicembre 1996, n. 662 e già assegnata alla Soc. Ingg. Carriero e Baldi con deliberazione Giunta Comunale n. 23/2010;

Che, la presente assegnazione è, tuttavia, subordinata al perfezionamento dei rapporti giuridici interni tra la cedente Soc. Cesano S.p.A. e la cessionaria Soc. Co.be.fra. S.r.l., secondo quanto convenuto nel contratto preliminare tra le parti intervenute;

Che, per quanto concerne il momento negoziabile, entrambi i soggetti (cedente e cessionario) dovranno intervenire alla stipula dell'atto convenzionale con l'Amministrazione Capitolina;

Che, a fronte della presente assegnazione, la Società Co.be.fra. S.r.l., in qualità di soggetto cessionario dei diritti edificatori in questione, dovrà versare il corrispettivo stabilito dall'art. 35 della L. n. 865/1971;

Che, in materia di corrispettivo, con D.D. n. 1117/2008 è stato individuato, in Euro 36,98/mc. res., il costo provvisorio delle aree insistenti sul P.Z. Borghesiana Pantano, riferito al diritto di proprietà;

Che, detto coefficiente, per ciò che concerne le volumetrie non residenziali, deve essere moltiplicato per 1,3, ai sensi della deliberazione Consiglio Comunale n. 94/2003;

Che, ai sensi della deliberazione Consiglio Comunale n. 94/2004, qualora all'atto della consegna delle aree non risultasse noto il costo definitivo del piano, l'operatore dovrà produrre, oltre alla ricevuta di versamento dell'importo dovuto per il costo del terreno, determinato sulla base della predetta indennità provvisoria d'esproprio, 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. 31/2012 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, con applicazione dei parametri previsti nella stessa deliberazione Assemblea Capitolina n. 31/2012;

Che, conseguentemente l'importo totale da corrispondersi per l'intervento in questione risulta essere pari ad Euro 1.745.093,32 di cui Euro 634.721,02 (13.203 mc. non res. x Euro 36,98 x 1,3) a titolo di indennità provvisoria d'esproprio ed Euro 1.110.372,30 (13.203 mc. non res. x Euro 84,10) quale contributo tabellare per OO.UU.;

Che, il suddetto costo di cessione 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. 31/2007, per la cessione del diritto di proprietà, 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;

Visto il T.U.E.L. n. 267/2000;

Visto l'art. 34 dello Statuto Comunale;

Vista la L. n. 865/1971;

Considerato 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'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 20 novembre 2014 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi e per gli effetti 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'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: A. Fatello;

Considerato 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'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: G. Previti";

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

- 1) di confermare, direttamente in capo alla Società Cesano S.p.A., la cubatura non residenziale di mc. 13.203, già assegnati, in diritto di proprietà, ex deliberazione Giunta Comunale n. 23 del 10 febbraio 2010, all'Impresa di Costruzioni Carriero e Baldi S.p.A., sul comp. K1 del P.Z. B41 Settecamini Casal Bianco;
- 2) di procedere al contestuale trasferimento della volumetria di cui al punto 1 sul comparto d/p del P.Z. Borghesiana Pantano;
- 3) di assegnare, in diritto di proprietà, a favore della Soc. Co.be.fra. S.r.l., quale soggetto promittente acquirente dei diritti edificatori della Soc. Cesano S.p.A., la cubatura di

mc. n.r. 13.203, come sopra confermata al precedente punto 1 del presente dispositivo, sul comparto non residenziale d/p del P.d.Z. Borghesiana Pantano, attribuibile alla Soc. Cesano S.p.A. ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865/1971, così come sostituito dall'art. 3, comma 63, lettera c), della L. 23 dicembre 1996, n. 662; la presente assegnazione è, tuttavia, subordinata al perfezionamento dei rapporti giuridici interni tra la cedente Soc. Cesano S.p.A. e la cessionaria Soc. Co.be.fra. S.r.l., secondo patti, condizioni e termini di cui al contratto preliminare in corso di registrazione, sottoscritto in data 18 febbraio 2015, al presente provvedimento allegato in atti;

- 4) all'accertamento delle relative entrate si procederà con le successive determinazioni dirigenziali, come segue:
- quanto ad Euro 634.721,02 quale costo per indennità provvisoria d'esproprio, alla risorsa 4.05.7000, del Centro di Costo IER del relativo P.E.G. all'atto della consegna dell'area.
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, 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 1.110.372,30 quale contributo per OO.UU., prima del rilascio del N.O. per il permesso di costruire, alla risorsa 4.05.6000 del Centro di Costo IER del relativo P.E.G.

I suddetti importi sono da intendersi soggetti agli eventuali conguagli ed aggiornamenti secondo quanto stabilito dall'art. 3 della convenzione, da stipularsi secondo lo schema di cui alla deliberazione Consiglio Comunale n. 31/2007, per la cessione del diritto di proprietà, che indica anche le modalità di versamento.

L'area costituente i comparti come sopra assegnati in diritto di proprietà e contornata in rosso nelle esibite planimetrie di piano, verrà meglio identificata sui frazionamenti catastali che, filmati dal competente, Ufficio Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, verranno allegati alla stipulanda convenzione;

- 5) di autorizzare la stipula di un unico atto notarile tra Roma Capitale, la Società Cesano S.p.A. e la Soc. Co.be.fra. S.r.l., attraverso il quale quest'ultima Società conseguirà la titolarità delle cubature non residenziali, di cui al punto 3); la convenzione suddetta, per quel che attiene agli obblighi del soggetto attuatore del programma edificatorio di cui al presente provvedimento, sarà conformata allo schema approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31/2007.

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
13 marzo 2015.

Dal Campidoglio, lì

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....