

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

(SEDUTA DEL 9 GIUGNO 2017)

L'anno duemiladiciassette, il giorno di venerdì nove del mese di giugno, alle ore 16 nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1 RAGGI VIRGINIA.....	<i>Sindaca</i>	7 MAZZILLO ANDREA.....	<i>Assessore</i>
2 BERGAMO LUCA.....	<i>Vice Sindaco</i>	8 MELEO LINDA.....	<i>Assessora</i>
3 BALDASSARRE LAURA.....	<i>Assessora</i>	9 MELONI ADRIANO.....	<i>Assessore</i>
4 COLOMBAN MASSIMINO.....	<i>Assessore</i>	10 MONTANARI GIUSEPPINA.....	<i>Assessora</i>
5 FRONGIA DANIELE.....	<i>Assessore</i>	11 MONTUORI LUCA.....	<i>Assessore</i>
6 MARZANO FLAVIA .....	<i>Assessora</i>		

Sono presenti la Sindaca, il Vice Sindaco e gli Assessori Baldassarre, Frongia, Mazzillo, Meleo, Montanari e Montuori.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Pietro Paolo Mileti.  
(*O M I S S I S*)

A questo punto l'Assessore Meloni entra nell'Aula  
(*O M I S S I S*)

**Deliberazione n. 114**

**Assegnazione della cubatura non residenziale di mc. 5.395,88 in diritto di proprietà, a favore della Soc. Co.be.fra. S.r.l., quale soggetto promittente acquirente dei diritti edificatori dalla Soc. Cesano S.p.A., sul comparto d/p del Piano di Zona Borghesiana Pantano, per la realizzazione di un programma edificatorio a credito ordinario. Autorizzazione alla stipula della convenzione.**

Premesso che:

ai sensi dell'originario comma 11 dell'art. 35 della legge n.865/1971: "Le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n.167, destinate alla costruzione di case economiche e popolari, nei limiti di una quota non inferiore al 20 e non superiore al 40 per cento, in termini volumetrici, di quelle comprese nei piani, sono cedute in proprietà a cooperative edilizie ed ai singoli, con preferenza per i proprietari espropriati ai sensi della presente legge, sempre che questi ed i soci delle cooperative abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari";

con deliberazione di Consiglio Comunale n.217/1991, è stata stabilita nella misura del 20% della volumetria residenziale, la quota di aree da cedere in proprietà, ai sensi della precitata normativa;

successivamente, l'art.3, comma 63 della legge n.662/1996 ha modificato il citato articolo 35 della legge 865/1971 confermando il diritto di preferenza in favore dei proprietari espropriati senza però la previsione di una quota minima e massima;

con deliberazione di Consiglio Comunale n.110 del 4 luglio 1997, è stata confermata la quota del 20%, come sopra determinata;

con legge n.136/1999, il legislatore è di nuovo intervenuto in materia precisando all'art. 7 che: "tale preferenza spetta ai soggetti che abbiano la proprietà delle aree medesime alla data dell'adozione da parte del comune dello strumento urbanistico con il quale tali aree vengono destinate alla realizzazione di programmi di edilizia economica e popolare" e che inoltre "le disposizioni di cui all'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, come modificate dall'art. 3, comma 63, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, [.....omissis], si applicano ai piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e loro eventuali integrazioni, adottati dopo la data di entrata in vigore della medesima legge n. 662 del 1996";

Preso atto che:

con atto di compravendita del 09/11/1981, a rogito notaio Nicolò Bruno, Rep. n.73724, Racc. n.25532 registrato all'ufficio Registro Atti Pubblici di Roma in data 27/11/1981, la Costanza S.r.L. ha acquistato la proprietà di alcuni appezzamenti di terreno siti in Roma, località Cesano;

con atto di fusione del 27/9/1994, a rogito notaio Angelo Tirone, Rep. n.46484, Racc. n.12333, registrato a Napoli in data 13/10/1994, la Costanza S.r.l. è stata incorporata alla Ingg. Carriero e Baldi S.p.A., con conseguente trascrizione e voltura del patrimonio della società incorporata a favore della incorporante, meglio descritto nel citato atto di fusione, comprensivo dei suddetti appezzamenti di terreno;

successivamente, parte delle porzioni immobiliari trasferite in ragione della fusione per incorporazione dalla Costanza s.r.l. alla Ingg. Carriero e Baldi S.p.A., sono state espropriate dal Comune di Roma con i Decreti n.1 e n.2 del 01/02/2011, modificati con Decreto n.17 dell'11/07/2011, per la realizzazione del Piano di Zona B20 Cesano;

dette porzioni immobiliari sono identificate al Catasto Terreni del Comune di Roma ai fogli e secondo le particelle elencate nell'allegato "A", unito quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento, per una superficie complessiva di mq. 40.746;

con atto di scissione parziale a favore di società di nuova costituzione del 13/09/2012, a rogito Notaio Paola Landolfi, Rep. n.30410, Racc. n.7961, parte del patrimonio e il ramo edile della Soc. Ingg. Carriero e Baldi S.p.a., in liquidazione, è stato trasferito, ai sensi dell'art. 2506 c.c., alla società beneficiaria denominata "Cesano S.p.A.", e pertanto ogni diritto edificatorio spettante alla scissa Soc. Ingg. Carriero e Baldi, ai sensi della precitata normativa, è costituito in capo alla suddetta Società di nuova costituzione, denominata "Cesano S.p.A";

Dato atto che:

la suddetta Cesano S.p.A., congiuntamente alla Co.be.fra S.r.l., con nota acquisita agli atti del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con prot. n.105844 del 24/6/15, ha chiesto l'assegnazione dei diritti edificatori di spettanza, commisurati agli espropri effettuati dal Comune di Roma con i citati Decreti n.1 e n.2 del 01/02/2011,

come modificati con Decreto n.17 dell'11/07/2011, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971, sul comparto "d" del Piano di Zona Borghesiano Pantano, al fine di accorparli all'intervento già assegnato e da ultimo confermato con deliberazione G.C. n. 68 del 13/03/15, pari a mc. non residenziali 13.203, alla soc. Co.be.fra S.r.l. in qualità di soggetto attuatore;

Considerato che:

con relazione della U.O. Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica prot. n.QI85159 del 15/05/2017, esibita in atti, è stato attestato, a seguito di apposite verifiche effettuate dall'Ufficio, che le aree citate, pari a complessivi mq 40.534, espropriate con i suddetti Decreti n.1 e n.2 del 01/02/2011, sono ricomprese tra quelle oggetto del menzionato atto di compravendita del 09/11/1981 e pertanto, già a quella data, risultavano di proprietà della Costanza S.r.l.;

il P.d.Z. B20 Cesano è stato adottato con deliberazione di Giunta Municipale n. 3133 del 13 aprile 1985, ratificata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 4 marzo 1986, e successivamente approvato con deliberazione della Giunta della Regione Lazio n. 7387 dell'1/12/87;

la quota di volumetria spettante alla Cesano S.p.A., ai sensi dell'art.35 della legge n.865/1971, è quantificata in complessivi mc. non res. 4.319,07, come da prospetto di cui al citato allegato "A" [indice territoriale 0,53 (volumetria complessiva del Piano di Zona Cesano mc.244.000/superficie complessiva del medesimo Piano di Zona mq. 462.500) x 40.746 (superficie espropriata) x 0,2 (quota 20%)];

la Soc. Cesano S.p.A., con nota Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica prot. n.107931 del 10/06/2016, ha confermato di aver individuato nella Società Co.be.fra S.r.l. il soggetto attuatore dell'intera cubatura rinvenibile dalla superficie complessivamente espropriata sul Piano di Zona B20 Cesano già di proprietà della medesima Cesano S.p.A., ivi comprensive le cubature provenienti dagli espropri di cui ai suddetti Decreti n.1 e n.2 dello 01/02/2011, come modificati con Decreto n.17 dell'11/07/11, pari a mc. non res. 4.319,07, secondo patti, condizioni e termini di cui al contratto preliminare sottoscritto in data 03/07/2014 e successiva scrittura privata sottoscritta in data 18/02/2015, rispettivamente registrati all'Agenzia delle Entrate di Roma in data 15/7/14, al n.11010, serie 3 ed in data 6/03/15, al n.1858, serie 3, esibiti in atti;

la citata Co.be.fra S.r.l è in possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dall'art.35 della legge n.865/1971 e s.m.i. per la fruizione e realizzazione diretta e concreta dei diritti edificatori in questione;

Considerato altresì che:

sul comparto non residenziale "d" del Piano di Zona Borghesiana Pantano, oggetto della richiesta formulata dalla Cesano S.p.A., insiste una volumetria non residenziale complessiva di mc.18.598,88 e che, a fronte della precedente assegnazione come sopra già intervenuta di mc. non res. 13.203 nonché a seguito della presente assegnazione di mc. non res. 4.319,07, sul lotto in questione residuano ancora mc. non res. 1.076,81;

con la citata nota prot. n.105844 del 24/06/15, la Cesano S.p.A. ha richiesto di poter realizzare anche detta volumetria residua;

l'Ufficio Tecnico della U.O. Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, con relazione tecnica prot. n.107691 del 25/06/15, in atti esibita, ha rilasciato il nulla osta tecnico all'assegnazione in capo alla Società Co.be.fra S.r.l. della volumetria residua di mc. non res. 1.076,81 insistente sul comparto "d" del Piano di

Zona Borghesiana Pantano in quanto, per la conformazione del lotto, la stessa non potrebbe essere diversamente utilizzata da altro operatore poiché non frazionabile dal restante contesto progettuale;

inoltre, come rilevato nella suddetta relazione tecnica, non risultano istanze di altri soggetti interessati alla realizzazione della volumetria in questione e sono stati già soddisfatti i diritti dei proprietari espropriati;

l'assegnazione della suddetta volumetria pari a complessivi mc non residenziali 5.395,88 è, comunque, 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;

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 legge n. 865/1971;

con determinazione dirigenziale dell'ex Dipartimento IX n.1117 del 07/07/2008 è stato individuato, in € 36,98/mc res., il costo provvisorio delle aree insistenti sul Piano di Zona Borghesiana Pantano, riferito al diritto di proprietà;

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

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;

con deliberazione Assemblea Capitolina n.1 del 24/01/2017 sono stati aggiornati i contributi per oneri di urbanizzazione, di cui all'art. 16 del D.P.R.n. 380/2001, in Euro 68,13 per le cubature residenziali ed Euro 87,21 per le cubature non residenziali;

conseguentemente l'importo totale da corrispondersi per l'intervento in questione risulta essere pari ad Euro 729.976,22 di cui Euro 259.401,53 (5.395,88 mc. non res.x € 36,98 x 1,3) a titolo di indennità provvisoria d'esproprio ed Euro 470.574,69 (5.395,88 mc. non res. x € 87,21) quale contributo per Opere di Urbanizzazione;

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. 31/07, per la cessione del diritto di proprietà, che indica anche le modalità di versamento;

Visto:

- la legge n.865/1971 e successive modifiche ed integrazioni;
- il Decreto Legislativo n.267/2000;
- la dichiarazione di esenzione da ogni responsabilità a carico di Roma Capitale, sottoscritta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione della Cesano S.p.A., Ing. Giulio Carreras e dall'Amministratore Unico della CO.BE.FRA. S.r.l., Geom. Giovanni Bencivenni, di cui alla nota prot. n. QI 18759 del 2.02.17, esibita in atti;

Visto altresì:

che in data 15.05.2017 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 TUEL approvato con

D.lgs. 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 A. Mussumeci

che, in data 15.05.2017 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. Graziano

che in data 16.05.2017 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 TUEL approvato con D.lgs. 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 V. Toma

che sulla proposta in esame 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 assegnare, in diritto di proprietà, a favore della Co.be.fra. S.r.l., quale soggetto attuatore e promittente acquirente dei diritti edificatori spettanti alla Cesano S.p.A., ai sensi dell'art. 35 della legge n.865/1971, la volumetria non residenziale di mc.4.319,07, sul comparto non residenziale “d” del Piano di Zona Borghesiana Pantano; la presente assegnazione è subordinata al perfezionamento dei rapporti giuridici interni tra la cedente Cesano S.p.A. e la cessionaria Co.be.fra. S.r.l., secondo i patti, condizioni e termini di cui al contratto preliminare sottoscritto in data 3/07/14 e successiva scrittura privata sottoscritta in data 18/02/15, rispettivamente registrati all'Agenzia delle Entrate di Roma in data 15/07/14, al n. 11010, serie 3, ed in data 6/03/15 n. 1858, serie 3, esibiti in atti;
2. di assegnare, in diritto di proprietà, alla Soc. Co.be.fra. S.r.l., a completamento del predetto comparto “d” del P.Z. Borghesiana Pantano, anche la volumetria non residenziale residua, sullo stesso insistente, pari a mc. 1.076,81, che non può essere scissa dalla volumetria assegnata al precedente punto 1.

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

- quanto ad Euro 259.401,53 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 470.574,69 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. 31/07, 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.

3. di autorizzare la stipula di un unico atto notarile tra Roma Capitale, Cesano S.p.a. e la Co.be.fra S.r.l., attraverso il quale quest'ultima Società conseguirà la titolarità delle cubature non residenziali, di cui ai suddetti punti 1 e 2; 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.



Allegato A

Acquisto terreno Cesano SpA		2° esproprio Terreno Cesano SpA	
Atto Rep 73724 del 09/07/1981		decreto 1/2011	
Foglio	Particella ex	particella superficie	decreto 2/2011 superficie
Partita NCTerreni 1412	22 8 8A-8B	137.970	23.128
	22 9 9A-9B	3.670	476 (ex 8R)
	30 7	1.520	323
	30 5 5A-5B	159.310	391 (ex 5R)
	30 6 6A-6B	11.350	399 (ex 107 R, ex 6)
	30 8 8A-8B	52.750	394 (ex 8R)
	30 9 9A-9B	48.270	397 (ex 9R)
	22 6 212	212	
Partita NCTerreni 9662	22 7	300	7
	22 7	300	
	22 62B	10.640	
2) Totale Superficie(A+B)		425.992 A	23.451 B
TOTALE GENERALE			

40.746

RIEPILOGO 20 % CUBATURA PROPRIETA'

Indice territoriale 462.500,00 244.000,00 0,53 40.746 21595,38 0,2 4319,076

Totale 20% CUBATURA IN PROPRIETA'

L'Architetto  
Dott. *Arco* Enrico Ingletti

*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  
V. Raggi - L. Bergamo

IL SEGRETARIO GENERALE  
P.P. Mileti



**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 20 giugno 2017 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 4 luglio 2017.

Lì, 19 giugno 2017

SEGRETARIATO GENERALE  
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina

IL DIRETTORE  
F.to: M. D'Amanzo

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267, per decorrenza dei termini di legge, il 30 giugno 2017.

Lì, 3 luglio 2017

SEGRETARIATO GENERALE  
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina

IL DIRETTORE  
F.to: M. D'Amanzo