ROMA

Protocollo RC n. 14093/2022

Deliberazione n. 54

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA

Anno 2022

VERBALE N. 49

Seduta Pubblica del 14 luglio 2022

Presidenza: CELLI

L'anno 2022, il giorno di giovedì 14 del mese di luglio, alle ore 10,06 nell'Aula Giulio Cesare di Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è riunita l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione dell'avviso per le ore 10 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Segretario Generale dott. Pietro Paolo MILETI.

Assume la Presidenza dell'Assemblea Capitolina la Presidente Svetlana CELLI la quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda all'appello ai sensi dell'art. 35 del Regolamento del Consiglio Comunale.

(OMISSIS)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 10,55 – assume le funzioni di Segreteria il Vice Segretario Generale Vicario dott. Gianluca VIGGIANO.

La Presidente dispone che si proceda al terzo appello.

Eseguito l'appello, la Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 24 Consiglieri:

Alemanni Andrea, Amodeo Tommaso, Angelucci Mariano, Barbati Carmine, Biolghini Tiziana, Bonessio Ferdinando, Caudo Giovanni, Celli Svetlana, Ciani Paolo, Cicculli Michela, Converti Nella, Corbucci Riccardo, Lancellotti Elisabetta, Luparelli

Alessandro, Marinone Lorenzo, Melito Antonella, Michetelli Cristina, Palmieri Giammarco, Pappatà Claudia, Parrucci Daniele, Stampete Antonio, Tempesta Giulia, Trabucco Giorgio e Zannola Giovanni.

Assenti il Sindaco Roberto Gualtieri e i seguenti Consiglieri:

Baglio Valeria, Barbato Francesca, Battaglia Erica, Carpano Francesco Filippo, Casini Valerio, De Gregorio Flavia, De Priamo Andrea, De Santis Antonio, Di Stefano Marco, Diaco Daniele, Fermariello Carla Consuelo, Ferrara Paolo, Ferraro Rocco, Leoncini Francesca, Matone Simonetta, Meleo Linda, Mennuni Lavinia, Mussolini Rachele, Nanni Dario, Quarzo Giovanni, Raggi Virginia, Rocca Federico, Santori Fabrizio e Trombetti Yuri.

La Presidente constata che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Alfonsi Sabrina e Veloccia Maurizio.

(OMISSIS)

35ª Proposta (Dec. G.C. n. 20 del 5 maggio 2022)

Convenzione urbanistica relativa alla realizzazione di edilizia residenziale nel quadro di interventi di Riordino e Riqualificazione Edilizia ed Urbanistica, con conseguente modifica alla precedente Convenzione L2 Trigoria - comma 4 dell'art. 5 delle NTA di Convenzione. Concessione del diritto di superficie per i parcheggi interrati privati parzialmente esterni al perimetro dei lotti fondiari al di sotto delle aree pubbliche destinate a verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici (VpR, Vp1, Pp2, PpR2, PpR1, PpR3).

Premesso che

in data 22 febbraio 2008, la Regione Lazio ed il Comune di Roma hanno sottoscritto l'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 267/2000, avente ad oggetto un Piano di edilizia residenziale nell'ambito del Quadro di interventi di riordino e riqualificazione edilizia ed urbanistica riguardante l'area L2 di Trigoria;

il suddetto Accordo di Programma è stato ratificato dal Commissario Straordinario del Comune di Roma, con i poteri consiliari, con Deliberazione n. 53 del 21 marzo 2008, approvato dal Presidente della Regione Lazio con Decreto n. 237 del 9 maggio 2008 e pubblicato sul BUR n. 19 del 21 maggio 2008;

in data 29 dicembre 2011, con atto a rogito del notaio Trasatti di Roma, rep. n. 46420/25582, Roma Capitale e la Immobiliare 2010 Srl hanno sottoscritto la convenzione urbanistica relativa all'attuazione del suddetto programma, che prevede la realizzazione di due comparti fondiari di tipo privato, denominati R1 ed R2, nonché la realizzazione, da parte del soggetto attuatore, di opere di urbanizzazione primaria

stradali, fognatizie e di illuminazione pubblica, oltre il reperimento dei dovuti standard di legge relativi ai parcheggi pubblici, verde e servizi pubblici;

in particolare, le NTA di Piano (art. 5, comma 4) prevedono la possibilità di localizzare parte dei parcheggi interrati ad uso privato su area esterna ai comparti R1 ed R2, nello specifico in area sottostante al verde pubblico attrezzato e/o ai parcheggi pubblici, con la prescrizione che non si superi la profondità di 10 ml e venga ricostituito, laddove previsto, il verde pubblico attrezzato con almeno 0,60 ml di terreno vegetazionale;

in data 16 dicembre 2013, in sede di perfezionamento del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, la società Immobiliare Srl ha sottoposto, alla valutazione dell'Amministrazione capitolina, una proposta di variante (prot. QI/122873/2013) che, per quanto qui di interesse, sulla base delle sopra richiamate indicazioni delle stesse NTA di Piano, ha localizzato una parte dei parcheggi ad uso privato nella sezione di sottosuolo eccedente la sagoma dei fabbricati e sottostante il verde pubblico attrezzato nonché i parcheggi pubblici (VpR, Vp1, Pp2, PpR2, PpR1, PpR3);

in data 11 marzo 2014, con nota prot. QI/35374, la U.O. Strumenti Attuativi del Dipartimento Programmazione e Attuazione urbanistica, ha indetto una conferenza di servizi per l'esame del suddetto progetto esecutivo, che è stata chiusa favorevolmente con determinazione dirigenziale n. 777 del 4 luglio 2016;

l'assetto progettuale approvato ha comportato, dunque, che una fascia dei parcheggi privati a servizio dei fabbricati eccedesse l'ingombro dei fabbricati stessi e, pertanto, andando ad insistere sotto l'area pubblica destinata a verde, richiedesse la concessione del diritto di superficie da parte di Roma Capitale in qualità di proprietario dell'area soprastante, da rilasciare mediante sottoscrizione di apposita convenzione;

nel frattempo, in data 8 maggio 2014, con nota congiunta prot. QI/72782/2014, la società Immobiliare Srl e la Prelios SGR Spa hanno comunicato il subentro di IGEA – Fondo Comune di Investimento Immobiliare, gestito da Prelios SGR Spa, nella titolarità dei diritti e obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica del 29 dicembre 2011;

in data 24 ottobre 2014, con atto d'obbligo a firma del notaio Pietro Mazza, rep. n. 117729, racc. 44871, la società Prelios SGR Spa, quale società di gestione del risparmio di IGEA, come sopra indicato, si è impegnata a:

- mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato ad autorimesse al servizio degli edifici;
- sistemare e mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi, con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm;
- porre a dimora n. 76 alberi di altezza non inferiore a ml 4,5;
- versare in favore di Roma Capitale il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie sulla parte di sottosuolo dell'area pubblica, al fine di realizzare la quota di parcheggi ad uso privato;

nelle more della definizione di detto importo da parte di Roma Capitale, sempre in data 24 ottobre 2014, la società ha redatto apposita perizia di stima nella quale l'importo unitario attualizzato da applicare al volume dell'edificio sottostante l'area pubblica veniva stimato preliminarmente in € 27,81/mc oltre IVA nella misura dovuta, salvo diversa valutazione condotta da parte dell'Amministrazione capitolina;

in data 30 ottobre 2014, con nota prot. QI/165911, la società ha depositato la documentazione propedeutica alla concessione del diritto di superficie per la realizzazione del parcheggio privato sottostante l'area pubblica destinata a verde (atto d'obbligo, perizia asseverata, polizza fideiussoria).

Considerato che

la volumetria dei parcheggi privati di cui trattasi, eccedenti la sagoma dei fabbricati, è pari a mc 7.858,35 (aree parcheggi pari a mq 2.910,50 moltiplicato per l'altezza pari a ml 2,70, produce la cubatura pari a mc 7.858,35);

in data 4 agosto 2016, con determinazione dirigenziale n. 898/2016, l'Ufficio Strumenti Attuativi del PAU ha determinato in € 244.866,18 la somma relativa all'onere per la corresponsione del diritto di superficie del sottosuolo coincidente con la porzione di verde pubblico e parcheggi pubblici soprastante, in base alle indicazioni fornite dal competente Dipartimento Mobilità e Trasporti, Direzione Attuazione Piano Parcheggi (mc 7.858,35 x 31,16 €/mc= € 244.866,18) ed ha provveduto all'accertamento di tale somma;

con la medesima determinazione dirigenziale, l'entrata di € 244.866,18 è stata accertata sulla risorsa E4.05.7050.0B17 6GT fondo E405004925 del bilancio 2016 quale corrispettivo da versare da parte della società Prelios SGR, società di gestione del risparmio Spa, per la concessione del diritto di superficie per i parcheggi interrati ad uso privato parzialmente esterni al perimetro dei lotti fondiari al di sotto dell'area a verde pubblico e parcheggi pubblici (VpR, Vp1, Pp2, PpR2, PpR1, PpR3);

in data 9 agosto 2016, la società ha provveduto al versamento dell'importo di € 244.866,18 in favore di Roma Capitale;

in data 1 dicembre 2016, con nota prot. QI/208233/2016, la società ha provveduto a depositare il frazionamento delle aree in diritto di superficie, già autorizzato con nota prot. 185257/2016;

in data 23 febbraio 2017, con nota prot. QI/35144/2017, la società ha trasmesso la distinta dell'avvenuto pagamento del corrispettivo della concessione come sopra determinato;

in data 20 dicembre 2019, con nota prot. QI/197640/2019, la società ha trasmesso l'Estratto particellare nonché il Piano di manutenzione delle aree oggetto di diritto di superficie;

è pertanto necessario procedere alla sottoscrizione dell'atto di concessione mediante la stipula di una convenzione che abbia i contenuti esplicitati nel presente provvedimento.

Considerato che

in data 5 maggio 2022 il Direttore della Direzione Trasformazione Urbana del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito 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 Direttore F.to P. Ferraro;

in data 5 maggio 2022 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, c. 1 lett. i) e j) del Regolamento sull'Ordinamento 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 G. Gianfrancesco

in data 5 maggio 2022 il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito 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 Ragioniere Generale F.to M. Iacobucci

Dato atto che

la Commissione Capitolina Permanente VIII - Urbanistica, nella seduta del 20 maggio 2022, ha espresso parere favorevole in ordine alla proposta di deliberazione in argomento;

sul testo originario della 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 e ss.mm.ii.

Visti:

la relazione tecnica prot. QI/51184/2022, predisposta dal competente Ufficio della U.O. Strumenti Urbanistici;
la Legge del 17 agosto 1942 n. 1150;
la Legge del 6 agosto 1967 n. 765;
la Legge del 18 gennaio 1977 n. 10;
la Legge Regione Lazio del 28 luglio 1978 n. 35;
il Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali n. 267/2000;
il DPR del 6 giugno 2001 n. 380;

per le motivazioni indicate in premessa,

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA
DELIBERA

1) di autorizzare, ai sensi e nel rispetto di tutte le prescrizioni di cui all'art. 5 comma 4 delle NTA del Piano di edilizia residenziale nell'ambito del Quadro di interventi di riordino e riqualificazione edilizia ed urbanistica riguardante l'area L2 di Trigoria, convenzione urbanistica del 29 dicembre 2011, a rogito del notaio Trasatti di Roma, rep. n. 46420/25582, la Concessione del diritto di superficie per anni 99 a favore della Prelios SGR, società di gestione del risparmio Spa, su parte del sottosuolo delle aree pubbliche come meglio identificate da frazionamento depositato in atti prot. QI/208233/2016, per la realizzazione dei parcheggi interrati privati dei comparti R1 e R2, parzialmente esterni al perimetro dei lotti fondiari;

2) di prendere atto che Prelios SGR, società di gestione del risparmio Spa, ha già versato nelle Casse della Tesoreria capitolina il corrispettivo di € 244.866,18 per la costituzione del suddetto diritto di superficie, così come determinato con determinazione dirigenziale n. 898/2016 e accertato alla risorsa E4.05.7050.0B17 6GT fondo E405004925 del bilancio 2016;

3) di regolamentare, per lo stesso periodo della durata della concessione di cui al punto 1, la manutenzione della parte di aree a verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici, soprastante i citati parcheggi interrati, (VpR, Vp1, Pp2, PpR2, PpR1, PpR3), secondo il Piano di Manutenzione depositato in atti con prot. QI/197640/2019;

4) di autorizzare la stipula di specifica convenzione in attuazione del presente provvedimento nella quale, tra l'altro, verranno specificati:

   a) il termine ultimo di 12 mesi dall'approvazione della presente deliberazione, entro il quale la Prelios SGR Spa dovrà consegnare ultimate le opere a verde pubblico e parcheggi pubblici, soprastanti le aree concesse in diritto di superficie, per la realizzazione dei parcheggi privati interrati;

   b) il divieto di alienare a terzi i diritti sulle aree concesse, prima dell'ultimazione delle opere per la sistemazione del verde pubblico soprastanti le aree stesse, che dovrà essere certificata dal Dipartimento Tutela Ambientale e del Verde – Protezione Civile, Servizio Catasto del Verde;

   c) la decadenza della concessione dell'area con relativo ripristino dello stato dei luoghi qualora, alla scadenza del termine di cui al precedente punto "b", le opere a verde pubblico sull'area concessa in diritto di superficie, soprastante il rispettivo parcheggio interrato, non dovessero risultare ultimate;

   d) tutti gli impegni assunti dalla Prelios SGR Spa con atto d'obbligo del 24 ottobre 2014, a firma del notaio Pietro Mazza rep. n. 117729, racc. 44871.

(OMISSIS)

La PRESIDENTE invita quindi l'Assemblea a procedere alla votazione, con procedimento elettronico, della surriportata proposta di deliberazione.

Procedutosi alla votazione nella forma sopra indicata, la stessa Presidente, con l'assistenza dei Consiglieri Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 24 voti favorevoli e l'astensione dei Consiglieri De Priamo, Leoncini, Mennuni e Rocca.

Hanno votato a favore i Consiglieri Amodeo, Angelucci, Barbati, Barbato, Biolghini, Bonessio, Celli, Ciani, Cicculli, Converti, Corbucci, Di Stefano, Luparelli, Marinone, Melito, Michetelli, Palmieri, Pappatà, Parrucci, Stampete, Tempesta, Trabucco, Trombetti e Zannola.

La presente deliberazione assume il n. 54.

Infine l'Assemblea, in considerazione dell'urgenza del provvedimento, a seguito di successiva votazione effettuata con procedimento elettronico, dichiara all'unanimità, con 24 voti favorevoli, immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi di legge.

Hanno partecipato alla votazione i Consiglieri Alemanni, Amodeo, Angelucci, Barbati, Biolghini, Bonessio, Caudo, Celli, Ciani, Cicculli, Converti, Corbucci, Lancellotti, Luparelli, Marinone, Melito, Michetelli, Palmieri, Pappatà, Parrucci, Stampete, Tempesta, Trabucco e Zannola.

(OMISSIS)

LA PRESIDENTE
S. CELLI

IL SEGRETARIO GENERALE
P.P. MILETI

IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO
G. VIGGIANO

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 29 luglio 2022 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 12 agosto 2022.

Lì, 29 luglio 2022

SEGRETARIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina
IL DIRETTORE
F.to: A. Gherardi