

Deliberazione n. 195

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA

Anno 2023

VERBALE N. 96

Seduta Pubblica del 21 dicembre 2023

Presidenza: CELLI - BARBATI

L'anno 2023, il giorno di giovedì 21 del mese di dicembre, alle ore 10,04 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 Vice Segretario Generale Vicario, dott. Gianluca VIGGIANO.

Assume la Presidenza dell'Assemblea il Vice Presidente Vicario Carmine BARBATI, il 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 11,13 – il Presidente dispone che si proceda al terzo appello.

Eseguito l'appello, la Presidente comunica che sono presenti i sotto riportati n. 25 Consiglieri:

Amodeo Tommaso, Angelucci Mariano, Baglio Valeria, Barbati Carmine, Battaglia Erica, Biolghini Tiziana, Bonessio Ferdinando, Caudo Giovanni, Ciani Paolo, Cicculli Michela, Converti Nella, Corbucci Riccardo, Fermariello Carla Consuelo, Ferraro Rocco, Lancellotti Elisabetta, Melito Antonella, Michetelli Cristina, Palmieri Giammarco, Pappatà Claudia, Parrucci Daniele, Stampete Antonio, Tempesta Giulia, Trabucco Giorgio, Trombetti Yuri e Zannola Giovanni.

Assenti il Sindaco Roberto Gualtieri e i seguenti Consiglieri:

Alemanni Andrea, Barbato Francesca, Bordoni Davide, Carpano Francesco Filippo, Casini Valerio, Celli Svetlana, De Gregorio Flavia, De Santis Antonio, Di Stefano Marco, Diaco Daniele, Erbaggi Stefano, Ferrara Paolo, Leoncini Francesca, Luparelli Alessandro, Marinone Lorenzo, Masi Mariacristina, Meleo Linda, Mussolini Rachele, Nanni Dario, Quarzo Giovanni, Raggi Virginia, Rocca Federico e Santori Fabrizio.

Il Presidente constata che il numero dei Consiglieri è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi.

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, la Vice Sindaco Scozzese Silvia.

(OMISSIS)

A questo punto assume la Presidenza dell'Assemblea la Presidente Svetlana CELLI.

189^a Proposta (D.G.C. n. 99 del 23 novembre 2023)

Aggiornamento del preventivo di spesa compreso nella relazione finanziaria al II P.E.E.P. di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 7387 del 1° dicembre 1987. Individuazione delle aree disponibili da destinare all'edilizia residenziale pubblica. Anno 2024.

Premesso che

l'art. 16 del D.L. 22 dicembre 1981, n. 786, convertito in L. 26 febbraio 1982, n.51, dispone che i Comuni sono tenuti ad evidenziare, con particolari annotazioni, gli stanziamenti di bilancio relativi all'acquisizione, urbanizzazione, alienazione e concessione in diritto di superficie di aree e fabbricati, da destinare alla residenza ed alle attività produttive;

il prezzo di alienazione o di concessione del diritto di superficie deve essere determinato in misura tale da coprire le spese di acquisto, gli oneri finanziari, gli oneri per le opere di urbanizzazione eseguite o da eseguire ad eccezione di quelli che la legislazione vigente pone a carico delle Amministrazioni comunali;

l'art. 14 del D.L. 28 febbraio 1983, n. 55, convertito in legge 26 aprile 1983, n. 131, stabilisce che i Comuni provvedono annualmente, con specifico provvedimento e prima della deliberazione del bilancio, a verificare la quantità e la qualità di aree e fabbricati, da destinare alla residenza, alle attività produttive e terziarie, ai sensi delle Leggi 18 aprile 1962, n. 167, 22 ottobre 1971, n. 865 e 5 agosto 1978, n. 457, che potranno essere cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie;

con la stessa Deliberazione, il Comune stabilisce il prezzo di cessione o concessione per ciascun tipo di area o fabbricato;

l'art. 172 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, dispone che al bilancio di previsione sia allegata la deliberazione, da adottarsi annualmente prima dell'approvazione del bilancio, con la quale i Comuni verificano quanto stabilito dall'art. 14 del D.L. n. 55/1983, convertito dalla L. n. 131/1983.

Considerato che

il Direttore preposto alla U.O. Edilizia Sociale, incardinata nella Direzione Edilizia Pubblica e Periferie del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, ha predisposto la relazione, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale, contenente l'indicazione delle disponibilità residenziali residue nei Piani di Zona del II P.E.E.P. da concedere in diritto di superficie o cedere in diritto di proprietà, ai sensi delle disposizioni sopra citate;

l'art.172 del D.Lgs n. 267/2000, alla lett. b) testualmente prevede che "Al bilancio di previsione sono allegati i documenti previsti dall'art. 11, comma 3, del D.Lgs 23 giugno 2011, n. 118", nonché "la deliberazione, da adottarsi annualmente prima dell'approvazione del bilancio, con la quale i Comuni verificano la quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie- ai sensi delle Leggi 18 aprile 1962, n. 167, 22 ottobre 1971, n. 865, e 5 agosto 1978, n. 457, che potranno essere ceduti in proprietà od in diritto di superficie; con la stessa deliberazione i Comuni stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato";

per la determinazione del prezzo di cessione delle aree ricadenti all'interno dei Piani di Zona indicati nell'allegato "A" al presente provvedimento, ai conteggi relativi all'indennità dovuta dall'operatore, quale corrispettivo per acquisizione area, sono stati applicati i criteri stabiliti dagli schemi di convenzione precedentemente approvati che, in linea generale, prevedono che il costo di acquisizione delle aree dell'intero Piano di Zona possa essere determinato in via provvisoria e soggetto a conguaglio;

il corrispettivo di cessione delle aree ad acquisizione mista, a cessione compensativa oppure ad esproprio, è determinato, in via provvisoria, sulla base del valore medio di esproprio e di occupazione di urgenza, in base ai metri cubi virtuali assegnati (sia residenziali che non residenziali) e comunque soggetto a conguaglio.

Considerato altresì che

Roma Capitale ha acquisito le aree ricomprese nel II P.E.E.P. sia tramite l'ordinaria procedura ablativa, a mezzo di cessione compensativa ed anche con modalità mista (parte in cessione e parte in esproprio);

la cessione di ciascuna area è subordinata alla stipula della convenzione ex art. 35 della L. n. 865/1971;

l'indennità media prevista a titolo di corrispettivo di cessione delle aree determinato sulla base del valore medio di esproprio, in base ai metri cubi virtuali da assegnare, al

netto del costo di acquisizione delle aree oggetto di cessione compensativa, è pari ad € 88,80/mq;

in ossequio al principio del perfetto pareggio economico, cui è tenuto l'Ente Locale, secondo quanto previsto al comma 12, dell'art. 35 della L. n. 865/1971, già sopra richiamato, il costo complessivo di acquisizione delle aree ammonta ad € 221.208.069,20, a carico degli operatori, rivalutato in base ai coefficienti ISTAT aggiornati a maggio 2023, che viene quantificato in € 82,056/mc. residenziale per il diritto di superficie ed in € 136,76/mc. residenziale per il diritto di proprietà, da moltiplicarsi per 1,3 quale coefficiente di omogeneizzazione, laddove trattasi di volumetrie non residenziali;

per quanto riguarda i riflessi sul bilancio del presente provvedimento, si rileva che gli importi in esso indicati si riferiscono al valore dei costi di future procedure acquisitive delle aree (esproprio e/o cessione compensativa). Tali costi saranno finanziati dagli operatori aventi titolo, a seguito delle assegnazioni, in diritto di superficie e/o proprietà, delle volumetrie sui Piani di Zona, come previsto dal comma 12, art. 35 della L. n. 865/1971, che impone il pareggio economico in relazione ai costi sostenuti dal Comune per l'acquisizione delle aree finalizzate agli interventi ex L. n. 167/1962.

Atteso che

in data 20 novembre 2023, il Direttore della Direzione Edilizia e Periferie- U.O. Edilizia Sociale 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 D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto".

Il Direttore F.to A. Cristiano;

in data 20 novembre 2023, il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 1, lett. i) e j) del Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei 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 23 novembre 2023, il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto".

Il Ragioniere F.to M. Iacobucci

Dato atto che

la Commissione Capitolina Permanente I - Bilancio e la Commissione Capitolina Permanente VIII - Urbanistica, nella seduta congiunta del 5 dicembre 2023, hanno espresso parere favorevole sulla proposta di deliberazione in argomento;

sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretariato Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, ai sensi dell'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.;

per tutto quanto sopra premesso,

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA DELIBERA

di dare atto che nei Piani di Zona, compresi nel II P.E.E.P, vigenti o adottati, come indicato nell'allegato "A" facente parte integrante del presente provvedimento, sono disponibili, complessivamente, mq 490.790 in aree comprese nei Piani di Zona del II P.E.E.P., di cui alla deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 7387/1987, di cui alla tabella allegata alla relazione del Direttore della Direzione Edilizia Pubblica e Periferie del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, che forma parte integrante del presente provvedimento, i quali potranno essere ceduti in diritto di proprietà o concessi in diritto di superficie;

di stabilire che l'indennità media prevista a titolo di corrispettivo di cessione delle aree determinato sulla base del valore medio di esproprio, in base ai metri cubi virtuali da assegnare, al netto del costo di acquisizione delle aree oggetto di cessione compensativa, è pari ad € 88,80/mq;

in ossequio al principio del perfetto pareggio economico cui è tenuto l'Ente Locale, secondo quanto previsto al comma 12, dell'art. 35 della L. n. 865/1971, già sopra richiamato, il costo complessivo di acquisizione delle aree ammonta ad € 221.208.069,20, a carico degli operatori, rivalutato in base ai coefficienti ISTAT aggiornati a maggio 2023, che viene quantificato in € 82,056/mc. residenziale per il diritto di superficie ed in € 136,76/mc. residenziale per il diritto di proprietà, da moltiplicarsi per lo specifico coefficiente di omogeneizzazione, laddove trattasi di volumetrie non residenziali;

di dare atto che per ogni intervento, insistente nei Piani di Zona ex L. n. 167/1962, gli oneri di urbanizzazione vengano fissati, in conformità a quanto stabilito con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 28 del 3 maggio 2022, in € 72,36/mc. residenziale ed in € 92,62 /mc. non residenziale;

di dare atto che, per quanto riguarda i riflessi sul bilancio del presente provvedimento, si rileva che gli importi in esso indicati si riferiscono al valore dei costi di future procedure acquisitive delle aree (esproprio e/o cessione compensativa). Tali costi saranno finanziati dagli operatori aventi titolo, a seguito delle assegnazioni, in diritto di superficie e/o proprietà, delle volumetrie sui Piani di Zona, come previsto dall'art. 35 della L. n. 865/1971, comma 12, che impone il pareggio economico in relazione ai costi sostenuti dal Comune per l'acquisizione delle aree finalizzate agli interventi ex L. n. 167/1962;

di stabilire che il versamento del corrispettivo complessivo dovrà avvenire come segue:

- relativamente agli oneri di esproprio, all'atto della stipula della convenzione, ex art. 35 della L. n.865/1971, di concessione del diritto reale, con le modalità indicate nelle Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 173/2005, n. 31/2007 ed Assemblea Capitolina n. 60/2014;
- relativamente agli oneri di urbanizzazione, prima del rilascio del permesso di costruire, fatto salvo quanto previsto dall'art. 1, comma 2, lett. e) del D.Lgs. n. 50/2006;

La presente deliberazione viene allegata al bilancio 2023, in conformità a quanto disposto dall'art. 172 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

(OMISSIS)

La Presidente invita quindi l'Assemblea a procedere alla votazione, con sistema elettronico, della sopra riportata proposta di deliberazione.

Procedutosi alla votazione, la stessa Presidente, con l'assistenza dei Consiglieri Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 26 voti favorevoli e 2 contrari.

Hanno espresso voto favorevole i Consiglieri Alemanni, Amodeo, Angelucci, Baglio, Battaglia, Biolghini, Bonessio, Caudo, Celli, Ciani, Cicculli, Converti, Corbucci, Fermariello, Ferraro, Lancellotti, Luparelli, Melito, Michetelli, Palmieri, Pappatà, Stampete, Tempesta, Trabucco, Trombetti e Zannola.

Hanno espresso voto contrario i Consiglieri Erbaggi e Mussolini.

La presente deliberazione assume il n. 195.

Infine, l'Assemblea, in considerazione dell'urgenza del provvedimento, a seguito di successiva votazione effettuata con sistema elettronico, dichiara all'unanimità, con 26 voti favorevoli, immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi di legge.

Hanno partecipato alla votazione i Consiglieri Alemanni, Amodeo, Angelucci, Baglio, Battaglia, Biolghini, Bonessio, Caudo, Celli, Ciani, Cicculli, Converti, Corbucci, Fermariello, Ferraro, Lancellotti, Luparelli, Melito, Michetelli, Palmieri, Pappatà, Stampete, Tempesta, Trabucco, Trombetti e Zannola.

(OMISSIS)

IL PRESIDENTE S. CELLI – C. BARBATI

IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO G. VIGGIANO

ALLEGATO "A"

DISPONIBILITÀ RESIDENZIALI RESIDUE NEI PP.ZZ. DEL II PEEP

CODICE	TOPONIMO	Superficie Territoriale ha	Densità ab/ha	Stanze / Abitanti	Superficie Fondiaria Totale mq	Superficie Fondiaria Disponibile mq.	Volume Residenziale Totale mc.	Volume Residenziale Disponibile mc.
B4	Castelverde	54,52	73	4.000	123.187	13.057	320.000	34.886
B5	Rocca Fiorita	25,90	97	2.500	80.810	1.575	200.000	3.634
B35	Massimina - Villa Paradiso	20,44	66	1.345	64.837	8.112	107.600	13.463
B40	Piana del Sole	21,85	159	3.480	90.893	61.457	278.395	188.237
B42	Stagni di Ostia	30,09	82	2.477	118.160	28.548	198.160	47.876
B48	Colle Fiorito	18,59	70	1.295	36.296	786		2.244
B51	Via Ponderano	16,60	100	1.660	52.800	323	132.800	812
C21	Lunghezzina 2	29,98	103	3.085	78.628	404	246.800	1.268
C24	Via Longoni	10,17	120	1.220	35.316	346	97.600	957
C25	Borghesiana Pantano	18,33	109	2.000	61.820	5.981	160.013	15.481
D5	Romanina	46,94	149	7.000	163.782	1.194	560.000	1.736
Nuovi Piani di Zona								
***A8	Casilino	0,83	311	258	2.312	0	20.640	0
*A9	Casette Pater 4	1,21	153	185	4.878	0	14.800	0
*A10	Dragoncello 2	0,30	107	32	1.374	0	2.592	0
A11	Via Lucrezia Romana	1,65	184	303	7.210	269	24.244	0
*B57	Acilia Madonnetta	2,36	142	336	7.988	750	26.912	791
B59	Cinquina 2	2,59	135	350	8.967	8.967	28.000	28.000
*B60	Infernetto Nord	3,00	144	432	12.320	0	34.560	20.000
B61	Tragliatella 2	6,21	135	841	22.816	2.599	67.312	7.792
B62	Tragliatella 3	6,03	146	881	24.571	24.571	70.480	70.480
*B63	Pian Saccoccia 2	8,90	136	1.212	38.296	5.966	96.950	4.483
*B64	Casale Cesaroni	5,40	129	694	26.567	26.567	55.520	55.520
*B65	Infernetto Ovest	4,62	119	552	23.301	0	44.160	
*B66	Infernetto Est	5,00	141	707	24.442	0	56.560	0
B67	Pian Saccoccia Sud	11,20	140	1.568	32.043	32.043	125.440	
*B68	Tor Tre Teste	7,10	134	954	19.753	19.753	76.320	125.440 76.320
*B69	Monte Stallonara 2	9,70	140	1.359	41.319	5.161	108.691	13.575
*B70	Casal Monastero 4	9,05	143	1.295	29.177	29.177	103.600	103.600
B71	Cerquette	4,30	89	384	8.364	0	30.720	336
C28	Cecchignola Nord	6,70	141	947	29.803	0	75.760	336
*C30	Tenuta Vallerano	21,71	101	2.184	77.732	3.278	174.720	0
C31	Villa Balbotti	11,74	144	1.691	41.040	41.040	135.280	
C32	Fosso di S. Palomba	14,15	183	2.593	38.653	38.653	207.440	135.280
	Maglianella	12,70	136	1.733	41.088	41.088	138.640	207.440
	Casal Monastero 2/3	11,50	152	1.751	34.073	0	140.083	138.640
	Borghesiana	10,88	130	1.419	24.740	24.740	113.520	112 500
	Monte Michelangelo 2	10,13	138	1.397	27.418	27.418	111.760	113.520
	Grotte Celoni	26,34	78	2.044	94.948	0	163.552	111.760
*D12	Lunghezzina Castelverde	9,97	143	1.424	36.967	36.967	113.920	110,000
	TOTALE	518,68		59.588	1.688.689	490.790	4.767.144	113.920 1.617.491

^{*} Piani da attuare in via prioritaria come previsto dalla delib. G.C. 431/2022

^{**} Piano sospeso dalla Regione Lazio per approfondimenti

^{***} Variante al PRG Vigente adottata con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 50 del 27.05.2021 (annulla il Piano di Zona)

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 17 gennaio 2024 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 31 gennaio 2024.

Lì, 16 gennaio 2024

SEGRETARIATO GENERALE

Direzione Giunta e Assemblea Capitolina

IL DIRETTORE

F.to: L. Massimiani