

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia Pubblica e Periferie
U.O. Edilizia Sociale
Ufficio Amministrativo Coordinamento Procedure Piani di Zona

Determinazione Dirigenziale

NUMERO REPERTORIO QI/1781/2023 del 11/10/2023

NUMERO PROTOCOLLO QI/174053/2023 del 11/10/2023

OGGETTO: Oggetto: Ricognizione delle volumetrie non residenziali disponibili insistenti sul II P.E.E.P. di Roma Capitale da pubblicarsi sul sito istituzionale di Roma Capitale, ai fini dell'assegnazione, in diritto di superficie/proprietà, delle relative aree a favore di persone giuridiche aventi titolo, in possesso dei requisiti di legge per la realizzazione di interventi di edilizia a credito ordinario.

IL DIRETTORE

ANTONIO CRISTIANO

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Responsabile del procedimento: Caterina Orlandi
U.O. Edilizia Sociale

Determinazione Dirigenziale firmata digitalmente da:

ANTONIO CRISTIANO

NUMERO REPERTORIO QI/1781/2023 del 11/10/2023

NUMERO PROTOCOLLO QI/174053/2023 del 11/10/2023

OGGETTO: Oggetto: Ricognizione delle volumetrie non residenziali disponibili insistenti sul II P.E.E.P. di Roma Capitale da pubblicarsi sul sito istituzionale di Roma Capitale, ai fini dell'assegnazione, in diritto di superficie/proprietà, delle relative aree a favore di persone giuridiche aventi titolo, in possesso dei requisiti di legge per la realizzazione di interventi di edilizia a credito ordinario.

IL DIRETTORE

ANTONIO CRISTIANO

Responsabile del procedimento: Caterina Orlandi

Determinazione Dirigenziale firmata digitalmente da:

**PREMESSO CHE**

con Deliberazione G.R.L. n. n. 7387 dell'1712/1987 è stato approvato il II P.E.E.P., predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della Legge n. 167/1962, sul quale sono state assegnate/localizzate volumetrie a favore di operatori fruitori di contributo pubblico, nonché programmi a credito ordinario, tra cui crediti edificatori maturati dai proprietari, a seguito di cessione compensative delle relative aree;

con Deliberazioni C.C. n. 173/2005, C.C. n. 31/2007 e A.C. n. 60/2014 sono stati approvati gli schemi di convenzione da valere rispettivamente per la concessione del diritto di superficie, la cessione del diritto di proprietà e, da ultimo, la concessione/cessione del diritto di superficie/proprietà sui Piani di zona ricompresi nella Manovra di completamento del II P.E.E.P.;

con Deliberazione G.C. n.431 del 22.12.2022, la Giunta Capitolina ha approvato i nuovi indirizzi programmatici e le linee guida per il completamento del II P.E.E.P., prevedendo di dare attuazione ad alcuni Piani di Zona ricompresi nella Manovra di completamento del II P.E.E.P., come specificatamente individuati al punto 3.a del dispositivo del provvedimento medesimo;

rispetto ai Piani di Zona elencati nella ripetuta Deliberazione G.C. n.431/2022, sono in itinere le procedure finalizzate alla conferma/assegnazione delle volumetrie ivi già previste;

per quanto riguarda, invece, le aree del II P.E.E.P. già in attuazione, gli uffici stanno procedendo alla necessaria ricognizione dei volumi residenziali e non residenziali, al fine di portare a compimento i singoli Piani di Zona, assegnando le volumetrie utili alla saturazione di tutti i comparti edificabili, con ciò acquisendo anche le risorse economiche da destinare alle infrastrutture necessarie agli stessi;

nell'ambito di tale attività ricognitiva, per quanto riguarda la quota afferente i volumi di natura non residenziale, sono emerse disponibilità limitatamente ai Piani di Zona di cui all'elenco sub "A" allegato al presente provvedimento, di cui è parte integrante, secondo le cubature a fianco di ciascun Piano di zona indicate;

nella prospettiva di procedere al completamento dei Piani di Zona, dotandoli anche di tutte quelle infrastrutture accessorie (non residenziali, commerciali e di svago) indispensabili al raggiungimento di un miglior standard qualitativo di vita della collettività ivi insediata, in ottemperanza ai principi di trasparenza, economicità ed efficacia cui deve sempre essere informata l'attività della Pubblica Amministrazione, si rende necessario dare pubblicità ai dati detenuti dall'Amministrazione in relazione ai volumi non residenziali ancora disponibili, insistenti sul secondo P.E.E.P. già in attuazione, al fine di consentire a tutti i soggetti che, ad oggi, vantano ancora crediti edificatori nei confronti di Roma Capitale, in possesso dei necessari requisiti di legge, di manifestare il loro interesse alla realizzazione dei relativi interventi a credito ordinario;

nell'ambito dei volumi non residenziali disponibili, di cui all'allegato "A" al presente provvedimento, non sono state contemplate le cubature insistenti su comparti di natura mista, stante la necessità di procedere ad un attento esame circa la conformazione tipologica del comparto ove le stesse insistono, con contestuale verifica della fattibilità di scinderle dal sovrastante residenziale, previa variante urbanistica ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. 36/87;

non sono altresì state contemplate, tra le volumetrie disponibili, di cui al ripetuto Allegato "A", le cubature non residenziali non ancora convenzionate sul P.d.Z. Anagnina 1 e ciò data la peculiarità della posizione giuridica soggettiva rivestita dagli operatori titolari dei relativi diritti edificatori, a quest'ultimi riconosciuti quale prezzo corrisposto per l'acquisto delle aree medesime dal Comune di Frascati, pervenute a Roma Capitale in forza di apposito Atto di cessione onerosa, a favore del terzo " Comune di Roma", ai sensi dell'art.1411 del codice civile, stipulato in data 28 gennaio 2010, a rogito Notaio Ungari Trasatti, repertorio n. 44158, con cui è stato perfezionato l'acquisto dei terreni insistenti nel Piano di Zona B45 Anagnina 1. Con la sottoscrizione di detto contratto da parte di tutti i soggetti negoziali, assegnatari del diritto di proprietà sul P.d.Z. medesimo, ogni effetto traslativo di diritti reali si è infatti dispiegato in favore del patrimonio capitolino;

nell'ottica, pertanto, di procedere al completamento dei programmi non residenziali, dando attuazione alle volumetrie non residenziali ancora disponibili, di cui al precedente periodo, è intenzione dell'Amministrazione procedere alla pubblicazione dei dati disponibili sul sito istituzionale di Roma Capitale;

quanto sopra, al fine di acquisire, tramite apposita formale istanza, specifico interesse alla realizzazione di dette volumetrie, da parte di persone giuridiche aventi i requisiti di legge per la realizzazione di interventi di edilizia a credito ordinario, secondo il peculiare regime dell'edilizia convenzionata ex art.35 della L. n.865/1971, le quali, alla data della presentazione dell'istanza, vantino crediti edificatori nei confronti di Roma Capitale, risultino in possesso dei requisiti per contrarre con la Pubblica Amministrazione, svolgano prevalente attività d'Impresa volta alla realizzazione di



programmi di edilizia (Imprese / cooperative / società), risultino iscritte al Registro delle Imprese della Camera di Commercio o, nel caso di Società Cooperative Edilizia, anche all'Albo delle società cooperative, disciplinato dal Decreto del Ministro dello sviluppo economico del 23 giugno 2004 e successive integrazioni e che abbiano requisiti speciali per essere assegnatari di aree nel peculiare regime urbanistico-e normativo di cui all'art. 35 della L. n.865/1971.

CONSIDERATO CHE

la legge n. 662/96, art. 3, comma 63 punto c), che ha sostituito 11° comma dell'art. 35 della legge n. 865/71, prevede che: *"Le aree di cui al secondo comma, destinate alla costruzione di case economiche e popolari, sono concesse in diritto di superficie ai sensi dei commi precedenti, o cedute in proprietà a cooperative edilizie e loro consorzi, ad imprese di costruzione e loro consorzi ed ai singoli, con preferenza per i proprietari espropriati ai sensi della presente legge sempre che questi abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata"*;

con deliberazione C.C. n. 110 del 4 luglio 1997, la percentuale da riconoscersi ai proprietari espropriati/espropriandi è stata fissata nella misura del 20% delle aree da cedere in proprietà, ai sensi del comma 11 dell'art. 35 della legge n. 865/71, come integrato dall'art. 46 della legge n. 457/78 e modificato dall'art. 3, comma 63/c della legge n. 662/96.

posto quanto sopra, al fine di tutelare le situazioni giuridiche soggettive di cui sono titolari Società/Imprese di Costruzioni o Cooperative Edilizie che vantano crediti edificatori nei confronti di Roma Capitale, ad oggi non ancora soddisfatti, da cui scaturisca un diritto soggettivo al riconoscimento di volumi e conseguente cessione del diritto reale, tra cui quelle che rivestono una posizione giuridica soggettiva come di seguito specificata

a) Società/Imprese di Costruzioni o Cooperative Edilizie, aventi i requisiti di legge, che ricadono nelle condizioni previste dal comma 11 dell'art. 35 della legge n. 865/71, come integrato dall'art. 46 della legge n. 457/78 e modificato dall'art. 3, comma 63/c della legge n. 662/96;

b) Società/Imprese di Costruzioni o Cooperative Edilizie, aventi i requisiti di legge, che siano titolari di crediti edificatori pregressi, comprovati da idonei provvedimenti deliberativi ovvero generati da meccanismi di compensazione edificatoria in essere presso Roma Capitale e ancora non completati.

CONSIDERATO CHE

la legge n. 662/96, art. 3, comma 63 punto c), che ha sostituito 11° comma dell'art. 35 della legge n. 865/71, prevede che: *"Le aree di cui al secondo comma, destinate alla costruzione di case economiche e popolari, sono concesse in diritto di superficie ai sensi dei commi precedenti, o cedute in proprietà a cooperative edilizie e loro consorzi, ad imprese di costruzione e loro consorzi ed ai singoli, con preferenza per i proprietari espropriati ai sensi della presente legge sempre che questi abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata"*;

Vista la Legge n. 865/1971 e ss.mm.ii.;

Visto il D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.;

Visto l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale, da cedere in proprietà, ai sensi del comma 11 dell'art. 35 della legge n. 865/71, come integrato dall'art. 46 della legge n. 457/78 e modificato dall'art. 3, comma 63/c della legge n. 662/96.

posto quanto sopra, al fine di tutelare le situazioni giuridiche soggettive di cui sono titolari Società/Imprese di Costruzioni o Cooperative Edilizie che vantano crediti edificatori nei confronti di Roma Capitale, ad oggi non ancora soddisfatti, da cui scaturisca un diritto soggettivo al riconoscimento di volumi e conseguente cessione del diritto reale, tra cui quelle che rivestono una posizione giuridica soggettiva come di seguito specificata:

DETERMINA

1. di procedere alla pubblicazione delle volumetrie non residenziali ancora disponibili sui Piani di Zona del II P.E.E.P., già in attuazione, come individuate all'allegato "A" al presente provvedimento, di cui è parte integrante

2. di prevedere che potranno avanzare istanza di assegnazione volta ad ottenere i volumi indicati al punto 1. del presente disposizione, per la quota corrispondente al diritto vantato, tutti i soggetti (Società/Imprese di Costruzioni o Cooperative Edilizie) che vantano crediti edificatori nei confronti di Roma Capitale, ad oggi non ancora soddisfatti, da cui scaturisca un diritto soggettivo al riconoscimento di volumi e conseguente cessione del diritto reale, tra cui quelle che rivestono una posizione giuridica soggettiva come di seguito specificata:

a) Società/Imprese di Costruzioni o Cooperative Edilizie, aventi i requisiti di legge, che ricadono nelle condizioni previste dal comma 11 dell'art. 35 della legge n. 865/71, come integrato dall'art. 46 della legge n. 457/78 e modificato dall'art. 3, comma 63/c della legge n. 662/96;

b) Società/Imprese di Costruzioni o Cooperative Edilizie, aventi i requisiti di legge, che siano titolari di crediti edificatori pregressi, comprovati da idonei provvedimenti deliberativi ovvero generati da meccanismi di compensazione edificatoria



in essere presso Roma Capitale e ancora non completati;

3. di disporre che le istanze dirette ad ottenere l'assegnazione dei volumi di cui al precedente punto 1., da parte di persone giuridiche aventi i requisiti di legge per la realizzazione di interventi di edilizia a credito ordinario, dovranno pervenire a Roma Capitale Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica- Direzione Edilizia Pubblica e Periferie- U.O. Edilizia Sociale - Viale Civiltà del Lavoro, 10 - 00144 Roma, esclusivamente mezzo pec, al seguente indirizzo "protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it" entro 30 giorni dalla data di pubblicazione del presente Avviso sul sito istituzionale di Roma Capitale.

All'istanza, sottoscritta dall'avente titolo o dal legale rappresentante della Società, dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- a) copia fotostatica del documento di riconoscimento in corso di validità del rappresentante legale della Società (Impresa/cooperativa);
- b) copia dell'atto costitutivo e/o statuto della Società (Impresa/cooperativa);
- c) dichiarazione che, già al momento dell'istanza, si possiedono i requisiti speciali per essere assegnatari di aree nel peculiare regime urbanistico e normativo e non sussistono impedimenti di legge sia soggettivi che oggettivi o regolamenti che precludano la possibilità di stipulare accordi o contratti di qualunque natura con la Pubblica Amministrazione;
- d) idonea documentazione comprovante il titolo da cui scaturisca il relativo credito edificatorio;

e) di prevedere che, decorsi 30 giorni dalla data di pubblicazione della presente Determinazione Dirigenziale sul sito istituzionale di Roma Capitale, considerata la necessità di dare completa attuazione ai Piani di Zona, laddove le istanze pervenute da parte dei soggetti aventi titolo, di cui al precedente punto 2. del presente dispositivo, non fossero sufficienti a saturare le volumetrie indicate nell'allegato "A", si procederà, nelle forme di legge, ad avviare le procedure per l'approvazione di apposito Bando ricognitivo, rivolto a tutti i soggetti che possiedono i requisiti di legge per essere titolari di interventi di edilizia residenziale pubblica, a credito ordinario, ex L. n.167/1962, portante i criteri e gli indirizzi generali per l'individuazione e la valutazione delle istanze dirette ad ottenere l'assegnazione dei volumi non residenziali ancora disponibili sui Piani di Zona, come individuati da Roma Capitale.

Si attesta di non essere a conoscenza di situazioni di incompatibilità, né di conflitto di interessi per il presente atto.

Si attesta la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147 bis del D. Lgs. N. 267/2000 essendo stati correttamente valutati i presupposti di fatto e di diritto.

IL DIRETTORE

ANTONIO CRISTIANO

IL DIRETTORE

ANTONIO CRISTIANO



Elenco allegati

	DESCRIZIONE
	• PLANIMETRIA PDZ CASTELVERDE.pdf
	• PLANIMETRIA PDZ COLLE FIORITO.pdf
	• PLANIMETRIA PDZ CESANO.pdf
	• PLANIMETRIA PDZ PIAN SACCOCCIA.pdf
	• PLANIMETRIA PDZ SETTECAMINI CASAL BIANCO.pdf
	• PLANIMETRIA PDZ LA STORTA STAZIONE.pdf
	• PLANIMETRIA PDZ LUNGHEZZA.pdf
	DESCRIZIONE • PLANIMETRIA PDZ VIA PONDERANO.pdf
	PLANIMETRIA PDZ CASTELVERDE.pdf • PLANIMETRIE PDZ MURATELLA.pdf
	PLANIMETRIA PDZ COLLE FIORITO.pdf • ALLEGATO A VOLUMETRIE NON RES. II PEEP.pdf
	PLANIMETRIA PDZ CESANO.pdf • PLANIMETRIA PDZ LUNGHEZZINA 1.pdf
	PLANIMETRIA PDZ PIAN SACCOCCIA.pdf • PLANIMETRIA PDZ STAGNI DI OSTIA.pdf
	PLANIMETRIA PDZ SETTECAMINI CASAL BIANCO.pdf

PLANIMETRIA PDZ SETTECAMINI CASAL BIANCO.pdf

PLANIMETRIA PDZ LA STORTA STAZIONE.pdf

PLANIMETRIA PDZ LUNGHEZZA.pdf

PLANIMETRIA PDZ VIA PONDERANO.pdf

PLANIMETRIE PDZ MURATELLA.pdf

ALLEGATO A VOLUMETRIE NON RES. II PEEP.pdf

PLANIMETRIA PDZ LUNGHEZZINA 1.pdf