



Comune di  
Monterotondo

Provincia di Roma

2-1 01/10/2016

Protocollo N. 305 del.....  
Deliberazione N. ....del.....  
27 OTT. 2016

**IL SINDACO**

Proposta N. 86 del 20/10/2016

**IL DIPARTIMENTO GOVERNO DEL TERRITORIO**

**SERVIZIO --Pianificazione Urbanistica**

***Proposta di deliberazione che si sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale***

**OGGETTO: APPROVAZIONE TERMINI E CONDIZIONI PER LA CESSIONE DEFINITIVA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DEI TERRENI DI PROPRIETA' DEI SIGNORI DI PASQUALE**

Il Responsabile del Servizio  
dott. arch. Andrea Cucchiaroni

Il Dirigente del Dipartimento  
arch. Luca Lozzi

Il Sindaco  
dott. Mauro Alessandri

data: 20/10/2016

**Proposta soggetta a:**

parere regolarità tecnica

parere regolarità contabile

.....

.....

parere commissione Consiliare Urbanistica

Data parere 12.10.2016

**Provvedimenti adottati dal Consiglio Comunale:**

approva

Seduta del

non approva

rinvia / ritira

**Il Segretario Generale**

Dott. Mauro Di Rocco

## **Premesso**

- che in data 23.06.1978 con ricorso iscritto al n. 4285/78 R.G. i Signori Di Pasquale unitamente ai Signori Fortunati, Poggi e Di Simone, richiedevano l'annullamento della deliberazione di consiglio comunale n. 548 del 15.12.1977 di approvazione del Piano di Zona n.2 Via Nomentana nonché di tutti gli atti successivi e conseguenti;
- che nel corso dell'attuazione delle procedure espropriative dei terreni perimetrati nel Piano di Zona, sono intervenute le sentenze della Corte Costituzionale del 30.01.1980 n. 5 e la successiva del 19.07.1983 n. 223 con le quali è stata dichiarata l'incostituzionalità del principio di quantificazione dell'esproprio secondo il valore agricolo medio VAM, stabilendo il principio secondo cui all'espropriato deve essere assicurato "un indennizzo che, pur non costituendo l'integrale riparazione della perdita subita, deve in ogni caso rappresentare un serio ristoro per la sottrazione coatta del bene e quindi non una riparazione irrisoria o simbolica";
- che con sentenza TAR del Lazio n. 2584/1999, il Piano di Zona n. 2 via Nomentana è stato dichiarato illegittimo per la parte riguardante i ricorrenti;
- che con Decreto del Consiglio di Stato n. 8337/2009 dell'11.12.2009 è stata dichiarata la perenzione dell'appello proposto dall'Amministrazione;
- che i terreni dei ricorrenti sono stati trasformati per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e per la realizzazione di edifici di edilizia residenziale pubblica concessi in diritto di superficie a cooperative edilizie;

## **Rilevato:**

- che l'Amministrazione nel corso degli anni si è espressa con diversi atti deliberativi volti alla risoluzione delle questioni sorte con i ricorrenti al fine di acquisire le aree di loro proprietà al patrimonio comunale riconoscendo un possibile ristoro ed in particolare :
  - a) Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 1988 e n. 148/2003 con le quali l'Amministrazione stabiliva di definire e risolvere i contenziosi derivanti dalle procedure espropriative dei Piani di Zona e della relativa determinazione dell'indennità attraverso la cessione compensativa di cubatura;
  - b) Delibera di Consiglio Comunale n. 124 del 19.12.2008 con la quale si stabiliva di predisporre un accordo transattivo con i ricorrenti del Piano di Zona n. 2 per la chiusura dei contenziosi e si stabilivano alcuni criteri per il riconoscimento delle indennità di esproprio attraverso la concessione di volumetrie di edilizia residenziale pubblica convenzionata a disposizione dell'Amministrazione Comunale;
  - c) Deliberazione di Consiglio n. 46 del 16.04.2009 di presa d'atto dello studio del Comparto CPRM, nell'ambito del quale venivano localizzati gli interventi di ERP anche sui terreni dei ricorrenti al fine di poter creare le basi per il completamento della procedura di transazione intrapresa con la DCC n. 124 del 19.12.2008;
  - d) Deliberazione di Consiglio n. 25 del 08/04/2014 con la quale venivano approvati i termini riguardanti l'accordo tra l'Amministrazione Comunale ed i ricorrenti del Piano di Zona ed in particolare l'acquisizione delle aree al patrimonio comunale veniva compensata con la concessione di volumetria di edilizia convenzionata in parte nel lotto di proprietà comunale sito nel Programma Integrato Bullicara ed in parte nel Comparto di Nuova Espansione CPRM".

## **Considerato**

- Che i Signori Alessandro Di Pasquale, Loredana Di Pasquale e Andrea Di Pasquale ed Elisa Luca per il riconoscimento del diritto al risarcimento/indennità per l'occupazione dei terreni di loro proprietà nel Piano di Zona hanno presentato apposito ricorso presso il TAR Lazio rif. registro generale 4895 del 2014;

- che con il suddetto ricorso i Signori Di Pasquale hanno chiesto la condanna del Comune al pagamento della somma complessiva di euro 2.180.319,37 oltre interessi legali e rivalutazione monetaria come da perizia dell'arch. Gigli (somma relativa ai terreni dei ricorrenti originari: Signori Di Pasquale unitamente ai Signori Fortunati, Poggi e Di Simone)

**Rilevato:**

- che il TAR Lazio a seguito dell'udienza del 15 luglio 2015 con ordinanza collegiale n. 13504/2015 ai fini della decisioni di merito, ha chiesto di conoscere le azioni che l'Amministrazione Comunale intendeva assumere sulla proprietà dell'area contestata con particolare riferimento alla procedura prevista dall'art. 42bis del D.P.R. 327/2001.
- che l'art. 42bis del D.P.R. 327/2001 prevede da parte dell'Amministrazione l'emissione del un provvedimento unilaterale di acquisizione al patrimonio dei terreni occupati in assenza di titolo (sanante) e contestualmente il riconoscimento dell'indennità spettante ai proprietari in base alle vigenti disposizioni (valore venale del bene più ristoro pari al 20% del valore venale) che tiene conto del periodo dell'utilizzazione del bene senza titolo nonché gli interessi moratori (pari al 5% annuo del valore venale).

**Valutata** la volontà, da sempre espressa con i diversi atti deliberativi sopra richiamati, di riconoscere ai ricorrenti del Piano di Zona 2 Nomentana e nel caso in questione alla Famiglia Di Pasquale il giusto indennizzo per le aree di loro proprietà utilizzate per la realizzazione del Piano di Edilizia Economica e Popolare;

**Viste le posizioni espresse** nei diversi incontri svolti tra Amministrazione e ricorrenti alla presenza dei rispettivi legali durante i quali è emersa la volontà a dirimere la controversia sorta in accordo tra le parti e in via bonaria;

**Vista :**

- la nota prot. n. 37184 del 21/09/2016 con la quale i Dirigenti del Dipartimento Economico e Finanziario e Governo del Territorio hanno dichiarato la possibilità tecnica e la disponibilità economica necessaria per la sottoscrizione dell'atto di cessione definitiva delle aree di proprietà dei ricorrenti secondo le clausole riportate nel presente atto;
- la nota prot. 42052 del 20/10/2016 con la quale i ricorrenti hanno comunicato la volontà di accettare le condizioni riportate nel presente atto e procedere con la cessione volontaria delle aree di loro proprietà concordando con l'Amministrazione la possibilità di rinviare (terzo rinvio) l'udienza fissata per il giorno 26 ottobre 2016 con la quale il Tribunale Amministrativo TAR Lazio avrebbe preso decisioni in merito al risarcimento in danno all'Amministrazione Comunale.

**Valutata** la necessità di procedere all'acquisizione definitiva delle aree di proprietà dei Signori Di Pasquale secondo le condizioni concordate tra le parti e che con il presente atto si approvano ed in particolare :

- cessione delle aree dei Sig.ri Di Pasquale Alessandro, Di Pasquale Loredana, Di Pasquale Andrea e Elisa Luca ricadenti all'interno del Piano di Edilizia Economica e Popolare P.d.Z. 2 Nomentana distinte al N.C.T. Foglio 41 part. 134 (1110), 1256, 1111, 1182, 1255 per una superficie complessiva di 1614 mq al Comune di Monterotondo a fronte di un indennizzo monetario pari ad euro 300.000,00 (trecentomila/00) e della cessione del lotto sito nel Piano di Zona 3 in Via Senna per la realizzazione di una volumetria di edilizia convenzionata (ex DPR 380/2001 e di cui alla DCC 94/2010) di mc 2.500;
- clausola di garanzia con la quale si esplicita che la volumetria di edilizia convenzionata pari a 2.500 mc relativa al lotto in Via Senna, come previsto dal Testo Unico per l'edilizia D.P.R. 380/2001 non è soggetta al pagamento del costo di costruzione;
- rinuncia da parte dei Signori Di Pasquale ad ogni pretesa e/o azione, anche di tipo giudiziario, nei confronti del Comune di Monterotondo e degli assegnatari del Piano di Zona;
- clausola di validità e garanzia degli effetti dell'accordo nei confronti degli aventi causa della "Società cooperativa La Madonnina" per i quali, diventa definitivo e incontestabile l'acquisto del diritto di proprietà sulle singole porzioni del complesso immobiliare, anche eventualmente utilizzando lo schema del contratto a favore di terzo ex artt. 1411 e segg.c.c.

**Visto:**

- L' art. 16 della Legge 17 febbraio 1992 n. 179
- La Legge Regionale 26 giugno 1997 n. 22
- La Legge Regionale 2 luglio 1987 n. 36
- Art. 30 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47
- La legge n. 865 del 1971
- La legge n. 167/ del 1962
- Il DPR 8 giugno 2001 n. 327
- Il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380
- L'art. 1411 codice civile
- Il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali D.Lgs 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.;
- I pareri espressi dalla Commissione Consiliare Urbanistica nella seduta del 12 ottobre 2016;
- I pareri espressi ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.Lgs 267/2000 come da allegato distinto con lettera "A";

**SI PROPONE**

Alla luce delle premesse e motivazioni espresse in narrativa, parti integranti e sostanziali del presente atto che si intendono qui integralmente riportate e trascritte.

1. Di approvare le condizioni per l'acquisizione delle aree dei Signori Di Pasquale concordate tra le parti e che sono da riportarsi nell'atto di cessione definitiva ed in particolare :

- cessione delle aree dei Signori Di Pasquale Alessandro, Di Pasquale Loredana, Di Pasquale Andrea e Elisa Luca ricadenti all'interno del Piano di Edilizia Economica e Popolare P.d.Z. 2 Nomentana distinte al N.C.T. Foglio 41 part. 134 (1110) , 1256, 1111, 1182, 1255 per una superficie complessiva di 1614 mq al Comune di Monterotondo a fronte di un indennizzo monetario pari ad euro 300.000,00 (trecentomila/00) e della cessione del lotto sito nel Piano di Zona 3 in Via Senna per la realizzazione di una volumetria di edilizia convenzionata (ex DPR 380/2001 e di cui alla DCC 94/2010) di mc 2.500;
- clausola di garanzia con la quale si esplicita che la volumetria di edilizia convenzionata pari a 2.500 mc (D.P.R. 380/2001 e D.C.C. 94/2010) relativa al lotto concesso in diritto di proprietà in Via Senna non è soggetta al pagamento del costo di costruzione;
- rinuncia da parte della Famiglia Di Pasquale ad ogni pretesa e/o azione, anche di tipo giudiziario, nei confronti del Comune di Monterotondo;
- clausola di validità e garanzia degli effetti dell'accordo nei confronti degli aventi causa della "Società cooperativa La Madonnina" per i quali, diventa definitivo e incontestabile l'acquisto del diritto di proprietà sulle singole porzioni del complesso immobiliare, anche eventualmente utilizzando lo schema del contratto a favore di terzo ex artt. 1411 e segg.c.c.

2. di prevedere che il riconoscimento dell'indennità monetaria ai Signori Di Pasquale (300.000,00 euro) potrà avvenire a seguito della concessione di apposito mutuo presso la Cassa Depositi e Prestiti;

3. che a seguito della presente deliberazione, nel caso in cui l'atto di cessione delle aree dei Signori Di Pasquale non dovesse essere sottoscritto tutti i termini della presente deliberazione saranno privi di efficacia;

DIPARTIMENTO GOVERNO DEL TERRITORIO  
Servizio Pianificazione Urbanistica

Prot. n. 305 del 27 OTT. 2016  
Allegato "A"

DELIBERAZIONE di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ avente per oggetto:

**APPROVAZIONE TERMINI E CONDIZIONI PER LA CESSIONE DEFINITIVA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DEI TERRENI DI PROPRIETA' DEI SIGNORI DI PASQUALE**

**PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA**

*espresso dal responsabile del Servizio interessato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 e 147 bis del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali D.L.vo 18.8.2000 n. 267 e s.m.i.:*

Non si esprime il parere in quanto atto di mero indirizzo

FAVOREVOLE

NON FAVOREVOLE per le motivazioni allegate.

Data 12.10.2016

Il Dirigente del Dipartimento  
Governò del Territorio  
arch. Luca Lozzi

**PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE**

*espresso dal responsabile di ragioneria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 e 147 bis del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali D.L.vo 18.8.2000 n. 267 e s.m.i.:*

FAVOREVOLE

NON FAVOREVOLE per le motivazioni allegate

non si esprime il parere in quanto la proposta non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico - finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Data 27 OTT. 2016

Il Dirigente del Dipartimento  
Risorse Finanziarie e Economiche  
(Dr.ssa Laura Felici)