

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

(SEDUTA DEL 6 MARZO 2020)

L'anno duemilaventi, il giorno di venerdì sei del mese di marzo, alle ore 16,15 nella Sala dell'Arazzo, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1 RAGGI VIRGINIA.....	<i>Sindaca</i>	7 FRONGIA DANIELE.....	<i>Assessore</i>
2 BERGAMO LUCA.....	<i>Vice Sindaco</i>	8 LEMMETTI GIANNI.....	<i>Assessore</i>
3 CAFAROTTI CARLO.....	<i>Assessore</i>	9 MAMMI VERONICA.....	<i>Assessora</i>
4 CALABRESE PIETRO.....	<i>Assessore</i>	10 MELEO LINDA.....	<i>Assessora</i>
5 DE SANTIS ANTONIO.....	<i>Assessore</i>	11 MONTUORI LUCA.....	<i>Assessore</i>
6 FIORINI LAURA.....	<i>Assessora</i>	12 VIVARELLI VALENTINA.....	<i>Assessora</i>

Sono presenti la Sindaca, il Vice Sindaco e gli Assessori Cafarotti, Calabrese, De Santis, Fiorini, Lemmetti, Mammi, Meleo e Montuori.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Pietro Paolo Mileti.  
(*OMISSIS*)

**Deliberazione n. 42**

**Approvazione del Programma Preliminare e dell'Avviso di sollecitazione dei contributi partecipativi relativi all'Ambito per il Programma Integrato X7 "Capannelle Nord" della Città da ristrutturare contenente Tessuti prevalentemente Residenziali corredata dalla Proposta Preliminare di Intervento privato - Municipio Roma VII (ex IX e X) - ai sensi dell'art. 53 delle NTA del PRG vigente.**

Premesso che:

il Piano Regolatore Generale (PRG) è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008;

la Città da Ristrutturare è quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici;

il PRG vigente ha individuato nella Città da Ristrutturare n. 165 "Ambiti per i Programmi Integrati", di cui n. 85 prevalentemente Residenziali e n. 80 prevalentemente per attività;

in particolare, gli Ambiti per i Programmi Integrati della Città da Ristrutturare, disciplinati ai sensi dell'articolo 53, comma 2, delle NTA del PRG vigente, sono individuati mediante perimetro, nell'elaborato prescrittivo Sistemi e Regole 1:10.000, che comprende Tessuti prevalentemente Residenziali o per Attività, Verde pubblico e Servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano;

in tali ambiti il PRG vigente individua nella procedura del Programma Integrato, disciplinato dall'art. 14 delle NTA del PRG vigente, lo strumento più idoneo per rispondere

alla molteplicità delle esigenze locali e alla necessità di riqualificazione diffusa, anche attraverso la negoziazione locale fra un limitato numero di operatori, con la condizione del contestuale contributo al miglioramento dei luoghi attraverso interventi valutati dalla comunità locale. La riqualificazione degli ambiti urbani in esame consiste anche nel ricucire le differenti situazioni sorte autonomamente e con procedure diverse, dove spesso è più evidente il processo di degrado urbano;

il Programma Integrato, ai sensi dell'art. 14, comma 1, delle NTA del PRG vigente prevede di norma incentivi di tipo urbanistico, finanziario e fiscale, volti a favorire l'integrazione degli interventi, la qualità urbana e ambientale, il finanziamento delle opere pubbliche;

nel territorio del Municipio VII (ex IX e X) il PRG vigente individua, fra gli altri, l'Ambito per Programma Integrato X7 "Capannelle Nord" della Città da Ristrutturare contenente Tessuti prevalentemente Residenziali;

l'Ambito per Programma Integrato X7 "Capannelle Nord" è delimitato ad Ovest dal perimetro del deposito della Linea A della Metropolitana di Roma e su gli altri fronti dal Piano Particolareggiato zona "O" n. 33 "Lucrezia Romana";

la Superficie Territoriale, (St), pari a mq 4.851, relativa all'Ambito in esame, è di fatto l'unica area libera residuale rispetto al tessuto circostante totalmente edificato e caratterizzato da uno sviluppo privo di programmazione urbanistica, con destinazioni d'uso residenziali a bassa densità abitativa;

ai sensi di quanto previsto dall'art. 53, comma 5, delle NTA di PRG vigente, i Programmi Integrati possono essere promossi da soggetti privati che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiale, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti;

i soggetti privati che dimostrino di possedere detti requisiti possono promuovere e presentare una proposta di Programma Preliminare estesa all'intero ambito per Programma Integrato, corredata dalla Proposta Preliminare di Intervento privato sull'area di loro proprietà o nella loro disponibilità;

in data 13.11.2017, con nota prot. QI190116/2017, e successivamente in data 5.02.2018, con nota prot. QI19715/2018, i proprietari delle aree comprese all'interno dell'Ambito X7 "Capannelle Nord", in qualità di soggetti promotori, hanno presentato una proposta di Programma Preliminare per Programma Integrato corredata dalla relativa proposta di intervento privato;

il Consiglio del Municipio Roma VII, con Risoluzione n. 9 del 4.05.2017, ha promosso la formazione del Programma Preliminare relativo al Programma Integrato X7 "Capannelle Nord" individuando quali obiettivi pubblici le seguenti Opere Pubbliche Prioritarie:

#### Priorità 1

OP. 2 Messa in sicurezza di via Roccella Jonica dalla fermata Metro Anagnina all'area di parcheggio di via Girifalco, "prevedendo il senso unico di marcia per gli autoveicoli, in modo da recuperare gli spazi necessari per la creazione di marciapiedi su ambo i lati e parcheggio in linea. Considerare la costruzione di impianto per lo smaltimento delle acque piovane. Prevedere, infine, il passaggio pedonale in sicurezza su via Amendolara, per raggiungere l'area a verde pubblico";

#### Priorità 2

OP. 1 Area a verde e attrezzature di svago. "Prevedere l'area di totale libero accesso al pubblico. Escludere l'edificazione di cubature all'interno dell'area a verde.

Attrezzare l'area con alberature e panchine. Realizzazione di (campetto sportivo polivalente) recintato ma di libero accesso”;

i valori economici di dette opere, da inserire nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche e da realizzarsi con precedenza assoluta senza alcuna contribuzione dell'Amministrazione Capitolina, subordinando in tal modo i soggetti proponenti all'obbligazione di risultato, sono stati stimati di massima nei relativi documenti preliminari, al netto dell'IVA, in Euro 570.985,00 Euro;

i progetti definitivi ed i relativi valori economici afferenti a ciascuna Opera Pubblica Prioritaria saranno approvati in sede di Conferenza di Servizi e validati prima dell'indizione della gara pubblica ai sensi del D.Lgs. n. 50/2016 ss.mm.ii.;

per la realizzazione di dette Opere Pubbliche, si rinvia a quanto disposto dal D.Lgs. 50/2016 ss.mm.ii., secondo le modalità da definire in sede di stesura definitiva della Convenzione Urbanistica;

in data 3.04.2018, con nota prot. QI57174, il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica convocava una Conferenza di Servizi Istruttoria ai sensi dell'art. 14, comma 1, della L. n. 241/1990 ss.mm.ii., in forma semplificata e in modalità asincrona, finalizzata a verificare la procedibilità della proposta di sollecitazione privata;

ad esito dei lavori di detta Conferenza, non essendo emersi elementi preclusivi alla procedibilità della proposta di sollecitazione privata, con Determinazione Dirigenziale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica n. 615 del 23.04.2019, si è preso atto della conclusione favorevole della medesima Conferenza di Servizi Istruttoria;

la successiva formazione ed approvazione del Programma Definitivo della proposta in oggetto è subordinata:

- al recepimento delle indicazioni, osservazioni, condizioni e richieste di integrazioni contenuti nei pareri di competenza allegati alla predetta Determinazione Dirigenziale n. 615/2019;
- alla presentazione di Atto d'obbligo con esplicitati gli impegni di versamento degli oneri dovuti ai sensi normativa vigente dal proponente privato;
- alla verifica delle caratteristiche edilizie del progetto definitivo della proposta privata di intervento da parte dell'Ufficio competente, che si esprimerà anche nel merito dell'incremento di SUL conseguente all'applicazione dell'incentivo urbanistico per il Miglioramento Bioenergetico.

Considerato che:

l'accessibilità all'Ambito in esame è garantita dalla sola via Amendolara, una strada privata aperta al pubblico transito, stretta e priva di via di uscita, che si collega a via Roccella Jonica;

nel complesso, il sistema della viabilità appare sottodimensionato e non funzionale con strade strette, prive di marciapiedi e con un bassissimo livello di sicurezza.

inoltre, l'assenza di segnaletica orizzontale utile ad individuare le aree a parcheggio determina, durante i giorni feriali, vista la vicinanza con la fermata metro Anagnina, fenomeni di sosta non regolamentata su entrambi i lati delle già esigue carreggiate, riducendo ulteriormente la fruibilità delle stesse da parte di altri utenti oltre che la sicurezza generale;

l'obiettivo del Programma Preliminare consiste nel potenziamento della dotazione di servizi attraverso la realizzazione di spazi urbani qualificati e nella sistematizzazione della

struttura di mobilità pubblica e privata riorganizzando, adeguando e potenziando la maglia stradale esistente e il collegamento pedonale con i nodi della mobilità pubblica della fermata Metro Anagnina e razionalizzazione delle aree a parcheggio;

Considerato altresì che:

l'attivazione del Programma Integrato X7 "Capannelle Nord" è auspicabile anche in relazione alla mancanza, ad oggi, di previsioni di bilancio dell'Amministrazione Capitolina che coprano il finanziamento degli interventi necessari alla riqualificazione dell'area in oggetto, realizzabile esclusivamente mediante il ricorso agli incentivi urbanistici e il concorso di finanziamenti privati mediante la corresponsione degli oneri di urbanizzazione ordinari nonché del contributo straordinario, di cui all'art. 20 delle NTA del PRG vigente, da determinarsi in attuazione dei criteri di cui alla Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 128/2014;

è stato predisposto un Avviso per la sollecitazione di contributi partecipativi, ai fini della successiva formazione del Programma Definitivo degli interventi pubblici e dell'intervento privato;

in ottemperanza alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57/2006 relativa al Regolamento per l'attivazione del processo di partecipazione dei cittadini alle scelte di trasformazione urbana, il Municipio Roma VII dovrà partecipare alle iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi, in ordine ai contenuti del Programma Preliminare;

a seguito della raccolta delle osservazioni e dei contributi partecipativi, si procederà alla formazione ed approvazione del Programma Definitivo del Programma Integrato X7 "Capannelle Nord", formato dalla Proposta Definitiva dell'Intervento Privato di che trattasi, depositato dal medesimo soggetto promotore, e dalle Opere Pubbliche Prioritarie, da attuarsi in unica fase;

Visto:

la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57/2006

la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18/2008

le N.T.A. del vigente P.R.G.;

la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 128/2014;

il Decreto Legislativo n. 267/2000;

il Decreto Legislativo n.50/2016;

che, in data 31.12.2019, il Direttore della Direzione Rigenerazione Urbana 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, comma 1 del D.Lgs del 18/8/2000 n. 267, si esprime parere favorevole in merito alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto";

Il Dirigente

Arch. Silvia Capurro

in data 31.12.2019, 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 sugli 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

Arch. Cinzia Esposito

che in data 11.02.2020 il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente 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, subordinatamente alla previsione delle opere negli strumenti di Programmazione”;

Il Vice Ragioniere Generale

F.to: M. Corselli

che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all’art.97 del T.U.E.L.

## LA GIUNTA CAPITOLINA

### DELIBERA

per tutto quanto sopra premesso:

1. di approvare il Programma Preliminare relativo all’Ambito per il Programma Integrato X7 “Capannelle Nord” della Città da Ristrutturare contenente Tessuti prevalentemente Residenziali corredato dalla Proposta Preliminare di Intervento privato – Municipio Roma VII (ex IX) - formato dai seguenti elaborati, che costituiscono parte integrante del presente provvedimento:
  - Elenco elaborati del Programma Preliminare:
    - GE-01 Relazione Tecnica Generale - prot. QI19715/2018
    - GE-02 Inquadramento urbanistico - prot. QI190116/2017
    - GE-03 Documentazione fotografica - prot. QI190116/2017
    - GE-04 Quadro programmatico interventi in atto - prot. QI190116/2017
    - GE-05 Risorse e criticità - prot. QI190116/2017
    - GE-06 Linee programmatiche interventi pubblici - prot. QI190116/2017
  - Elenco elaborati delle Opere Pubbliche Prioritarie:
    - OP-01 Area a verde e attrezzature di svago - prot. QI19715/2018
    - OP.2A Messa in sicurezza via Roccella Jonica - Rilievo Piano Quotato - prot. QI127849/2018
    - OP.2B Messa in sicurezza via Roccella Jonica - Stato di Fatto- prot. QI127849/2018
    - OP.2D Messa in sicurezza via Roccella Jonica - post operam – planimetria generale con segnaletica orizzontale e verticale - prot. QI19273/2019
  - Elenco elaborati della Proposta Preliminare dell’Intervento Privato:
    - P – 01 Individuazione dei perimetri e delle consistenze - prot. QI19715/2018
    - P - 02B Zonizzazione generale di progetto - prot. QI19273/2019;

- P - 03B Planivolumetrico esecutivo - prot. QI19273/2019;
  - P - 04B Planivolumetrico esemplificativo - prot. QI19273/2019;
  - P - 05 Dati dimensionali e contributo di costruzione- prot. QI19715/2018
  - P - 06 Verifica di preliminare di sostenibilità urbanistica - prot. QI190116/2017
  - P - 07 Verifica tracciato sotterraneo Acquedotto Felice – rilievo fotografico- prot. QI127849/2018
  - P - 08 Verifica tracciato sotterraneo Acquedotto Felice – relazione illustrativa- prot. QI127849/2018
  - P - 09 Incentivi per il rinnovo edilizio e di categoria MBE - relazione tecnica - prot. QI206046/2018
  - P - 10 Rilievo delle alberature esistenti - prot. QI206046 /2018
  - P - 11 Relazione tecnica. - prot. QI19273/2019
- Determinazione Dirigenziale n. Repertorio QI615 del 23.04.2019

2. di approvare l'elenco delle Opere Pubbliche prioritarie del Programma Integrato:

Priorità 1

- OP. 2: Messa in sicurezza di via Roccella Jonica dalla fermata Metro Anagnina all'area di parcheggio di via Girifalco, “prevedendo il senso unico di marcia per gli autoveicoli, in modo da recuperare gli spazi necessari per la creazione di marciapiedi su ambo i lati e parcheggio in linea. Considerare la costruzione di impianto per lo smaltimento delle acque piovane. Prevedere, infine, il passaggio pedonale in sicurezza su via Amendolara, per raggiungere l'area a verde pubblico”;

Priorità 2

- OP. 1: Area a verde e attrezzature di svago. “Prevedere l'area di totale libero accesso al pubblico. Escludere l'edificazione di cubature all'interno dell'area a verde. Attrezzare l'area con alberature e panchine. Realizzazione di (campetto sportivo polivalente) recintato ma di libero accesso”;

3. di dare atto che i valori economici delle opere di cui al punto 2, da inserire nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche e da realizzarsi con precedenza assoluta senza alcuna contribuzione dell'Amministrazione Capitolina, subordinando in tal modo i soggetti proponenti all'obbligazione di risultato, sono stati stimati di massima nei relativi documenti preliminari, al netto dell'IVA, in Euro 570.985,00;

4. di subordinare la formazione e l'approvazione del Programma Definitivo del Programma Integrato X7 “Capannelle Nord” a:

- recepimento delle indicazioni, osservazioni, condizioni e richieste di integrazioni contenuti nei pareri allegati alla Determinazione Dirigenziale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica n.615 del 23.04.2019;
- presentazione di Atto d'obbligo con esplicitati gli impegni di versamento degli oneri dovuti ai sensi normativa vigente dal proponente privato;

- verifica delle caratteristiche edilizie del progetto definitivo da parte dell'Ufficio competente, che si esprimerà anche nel merito dell'incremento di SUL conseguente all'applicazione dell'incentivo urbanistico per il Miglioramento Bioenergetico;
5. di approvare l'Avviso finalizzato alla sollecitazione di contributi partecipativi, allegato quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento;
  6. di dare atto che, al fine di diffondere l'iniziativa e le finalità del Programma Integrato X7 "Capannelle Nord", si provvederà alla pubblicazione dell'Avviso Pubblico di cui al punto 5, in modo che, entro 30 giorni dalla data di pubblicazione dello stesso, possano essere presentati, dagli interessati, contributi partecipativi, quali osservazioni, proposte di modifica, richieste di chiarimenti e specificazioni, in ordine al Programma Preliminare nonché indicazioni per la formazione del Programma Definitivo.

*L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, la suesposta proposta di deliberazione che risulta approvata 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

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 17 marzo 2020 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 31 marzo 2020.

Lì, 16 marzo 2020

**SEGRETARIATO GENERALE**  
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina

**P. IL DIRETTORE**  
F.to: G. Viggiano

## **CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del T.U.E.L. approvato con Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267, per decorrenza dei termini di legge, il 27 marzo 2020.

Lì, 2 aprile 2020

**SEGRETARIATO GENERALE**  
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina

**Il Vice Segretario Generale Vicario**  
F.to: G. Viggiano