ROMA

Protocollo RC n. 24941/16

Deliberazione n. 10

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA

Anno 2016

VERBALE N. 10

Seduta Pubblica del 9 agosto 2016

Presidenza: DE VITO – STEFÀNO

L'anno duemilasedici, il giorno di martedì nove del mese di agosto, alle ore 10,10, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 10 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale, dott.ssa Mariarosa TURCHI.

Assume la presidenza dell'Assemblea Capitolina il Presidente Marcello DE VITO il quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento, all'appello dei Consiglieri.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 11,05 – il Presidente dispone che si proceda al terzo appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 34 Consiglieri:

Agnello Alessandra, Bernabei Annalisa, Calabrese Pietro, Catini Maria Agnese, Coia Andrea, Corsetti Orlando, Cozzoli Poli Ignazio, De Vito Marcello, Di Biase Michela, Di Palma Roberto, Diaco Daniele, Donati Simona, Fassina Stefano, Ferrara Paolo, Ficcardi Simona, Figliomeni Francesco, Giachetti Roberto, Grancio Cristina, Guerrini Gemma, Iorio Donatella, Marchini Alfio, Mariani Alisia, Pacetti Giuliano, Paciocco Cristiana, Palumbo Marco, Pelonzi Antongiulio, Penna Carola, Piccolo Ilaria, Seccia Sara, Stefàno Enrico, Sturni Angelo, Terranova Marco, Vivarelli Valentina e Zotta Teresa Maria.

Assenti l'on. Sindaca Virginia RAGGI e i seguenti Consiglieri:

Angelucci Nello, Baglio Valeria, Bordoni Davide, Celli Svetlana, De Priamo Andrea, Diario Angelo, Ghera Fabrizio, Guadagno Eleonora, Meloni Giorgia, Montella Monica, Mussolini Rachele, Onorato Alessandro, Politi Maurizio e Tranchina Fabio.

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, l'Assessore Berdini Paolo.

(O M I S S I S)

Il PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 3ª proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento degli emendamenti:

3ª Proposta (Dec. G.C. del 5 agosto 2016 n. 3)

Controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso la variante urbanistica relativa al "Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Ambito n. 2 - Risistemazione della Fiera di Roma", di cui alla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 35 del 14 luglio 2015.

Premesso che il complesso della Nuova Fiera di Roma situato sull'asse Roma-Fiumicino, nato per rispondere alle esigenze di sviluppo dell'economia e delle imprese, soprattutto di quelle di Roma e del Lazio, e dotato delle più moderne tecnologie, ha sostituito definitivamente da gennaio 2007 le strutture espositive e fieristiche ubicate sulla Via Cristoforo Colombo, che sono state dismesse dalle funzioni originariamente assegnate;

Che, in conseguenza dell'avvenuta operatività della Nuova Fiera, si è determinata la necessità di procedere alla riconversione del quartiere storico della Fiera;

Che detta area dal 1959 fino al 2007 ha costituito la sede del Quartiere fieristico di Roma, beneficiando di un costante processo di ampliamento delle dotazioni spaziali, tecnologiche, logistiche poste al servizio delle attività fieristiche;

Che detta area, ubicata in Roma, Via Cristoforo Colombo n. 212, nel territorio del Municipio Roma VIII (ex XI), è ricompresa dal PRG nell'Ambito Strategico "Flaminio – Fori – Eur", in cui la Via Cristoforo Colombo costituisce uno degli assi portanti di questa grande direttrice urbana;

Che è intenzione dell'Amministrazione Capitolina confermare l'interesse per il ruolo strategico che l'area dell'ex Fiera di Roma assume ai fini della riconfigurazione, completamento e valorizzazione dell'assetto urbano circostante, particolarmente delicato e complesso, e più in generale della Città;

Che l'Ambito dell'ex Fiera di Roma, comprendente gli edifici e le strutture dell'insediamento fieristico dismesso, consta di una superficie territoriale complessiva pari a mq. 76.139, di cui 63.373 di proprietà della Fiera di Roma S.p.A. (oggi Investimenti S.p.A.), e i restanti 12.766 mq. di proprietà demaniale comunale;

Che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 132 del 17 luglio 1997, ha disposto la partecipazione del Comune di Roma alla costituenda Società Fiera di Roma S.p.A. (oggi Investimenti S.p.A.), ne ha approvato contestualmente lo schema di Statuto, ha conferito il compendio immobiliare già dalla stessa utilizzato in virtù della pregressa concessione, ubicato in Via Cristoforo Colombo, con l'esclusione della fascia antistante alla suddetta via, di proprietà demaniale comunale, delle aree di sedime dei manufatti e dei manufatti stessi ivi insistenti;

Che nella stessa deliberazione si prevedeva il progetto di ristrutturazione del polo fieristico con annessa realizzazione del "palazzo degli affari", da attuarsi nei limiti della cubatura edificata sull'intero quartiere fieristico pari a mc. 216.450;

Che, sotto il profilo urbanistico nel Piano Regolatore Generale previgente, approvato con D.P.R. n. 1645 del 16 dicembre 1965 e s.m.i., l'area d'intervento aveva la seguente destinazione urbanistica: "12. Edilizia con caratteristiche speciali – Insediamenti misti, attività direzionali e terziarie, servizi e residenze –" (foglio 24 Nord);

Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 235 del 28 novembre 1996 è stata adottata la variante con cui venivano destinate a verde pubblico la gran parte delle aree

libere di proprietà pubblica ubicate lungo la Via Cristoforo Colombo tra Via Laurentina e Piazza del Navigatori e gli indirizzi per gli Accordi di Programma;

Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 258 del 12 dicembre 1996 è stata adottata la variante concernente le aree libere di proprietà privata ubicate lungo la Via Cristoforo Colombo tra Via Laurentina e Piazza dei Navigatori, da sottozona 12 ed M3 a zona N ed a sottozona M2 e B2 per alcune di esse e gli indirizzi per gli Accordi di Programma;

Che la Regione Lazio con deliberazioni di Giunta nn. 861 e 862 del 22 marzo 2000 ha approvato le succitate varianti;

Che, con successiva deliberazione del Commissario Straordinario n. 85 del 12 maggio 2001, è stato adottato, ai sensi dell'art. 15 delle NTA del Piano Regolatore Generale, il "Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane", successivamente controdedotto e approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 142 del 26 luglio 2004;

Che il suddetto "Piano di Utilizzazione" definisce il quadro delle diverse categorie e gerarchie d'uso delle aree interessate, all'interno di uno scenario unitario in cui gli elementi di riconnessione, di accessibilità e di rappresentatività dello spazio urbano giocano un ruolo determinante;

Che, nello specifico, il "Piano di Utilizzazione" prevede, per la risistemazione dell'ex Fiera di Roma, all'art. 7 delle relative NTA, un intervento di trasformazione edilizia da attuarsi attraverso la demolizione degli edifici, siti lungo la Via Cristoforo Colombo, realizzati sulla fascia di proprietà demaniale, il riconoscimento dell'attuale volumetria esistente e la concentrazione all'interno dell'area conferita in proprietà a Fiera di Roma S.p.A. di tutta la cubatura afferente l'intero compendio immobiliare pari a mc. 216.450;

Che nel Piano Regolatore Generale vigente – elaborato prescrittivo "3" Sistemi e Regole 1:10.000 – Individuazione delle modifiche e integrazioni" – foglio 17, l'area d'intervento è interessata dalla componente "Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita" (APPD) del "Sistema Insediativo – Città della Trasformazione", disciplinata dagli artt. 56 e 62 delle NTA;

Che, ai sensi dell'art. 62 delle NTA, gli "Ambiti e pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici variamenti denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG…" Nello specifico si è recepito lo strumento del sopraindicato "Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane";

Che con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 35 del 14 luglio 2015 è stata disposta l'adozione della variante urbanistica ai sensi dell'art. 4 L.R. n. 36/1987 e s.m.i., per l'Ambito n. 2 – Risistemazione della Fiera di Roma all'interno del "Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane";

Che il provvedimento, nello specifico, ha deliberato:

di adottare la variante consistente:

" – nello stralcio del comparto "Risistemazione della Fiera di Roma" e del relativo articolo 7 delle NTA del "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane" definito dal vigente PRG quale Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita (APPD);
– nella perimetrazione del suddetto comparto quale "Ambito di Trasformazione Ordinaria prevalentemente residenziale (ATO R ex Fiera)" con apposita scheda tecnica, coerente con quanto previsto all'art. 58 delle NTA del PRG, recante il dimensionamento della S.U.L., massima ammissibile, la ripartizione funzionale e

quanto altro necessario per una compiuta progettazione del nuovo impianto urbano;

- nell'integrazione dell'art. 58 delle NTA del PRG, con l'aggiunta del comma 3 riportante: "Per l'ambito ATO R ex Fiera vige la scheda tecnica allegata alla deliberazione n. ….. Al fine di assicurare adeguati livelli di qualità urbanistica, ambientale e architettonica, per la predisposizione del piano attuativo è obbligatoria l'elaborazione di un masterplan unitario, tramite procedura concorsuale, sulla base delle indicazioni dimensionali, funzionali e organizzative contenute nella scheda tecnica. L'intervento soggetto a contributo straordinario di cui all'art. 20 delle NTA del PRG", – costituita dai seguenti elaborati tecnici facenti parte integrante del presente provvedimento […];
- di approvare la modifica dell'elaborato gestionale G1 "Carta per la Qualità" del PRG vigente, mediante stralcio del complesso dell'ex Fiera di Roma;
- di prevedere protocolli d'intesa tra proprietà e Roma Capitale, volti a definire obblighi e vincoli nella realizzazione urbanistica. L'adozione del piano è subordinata alla definizione di un tipo di contratto o Protocollo d'Intesa o atto d'obbligo o accordo, con il quale si impegna la proprietà nei confronti di Roma Capitale".

Che il suddetto provvedimento è stato pubblicato ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 della L. n. 1150/1942, mediante pubblico avviso, on-line all'Albo Pretorio di Roma Capitale e su due quotidiani a diffusione nazionale e locale, nonché sul sito internet di Roma Capitale dal giorno 7 settembre 2015 al 9 novembre 2015;

Che nei sessanta giorni successivi è pervenuto n. 1 documento – prot. Dipartimento PAU QI n. 148576/2016 – articolato in più "osservazioni" a firma di: ing. Paolo Cagnoni (Presidente del Comitato di Quartiere "FIERAmente"), prof.ssa Nicoletta Maglio (Presidente del Comitato di Quartiere "Piazza dei Navigatori"), dott. Giarcarlo Falcucci (Presidente del Comitato di Quartiere "Parco Scott"); prof.ssa Annalisa Cipriani (rappresentante della Sezione romana di Italia Nostra); prof. ing. Pietro Samperi (Presidente dell'Unione Cattolica Italiana Tecnici – UCI Tecnici);

Che nello specifico gli osservanti rappresentano:

a) che il riferimento alla L.R. n. 36/1987 non appare legittimo, in quanto l'articolo 4 invocato riguarda gli strumenti urbanistici attuativi, mentre la deliberazione in oggetto è una variante urbanistica del PRG;
b) che la variante urbanistica di un nucleo abusivo quale quello in oggetto appare illegittima, in quanto per esso non è stato concluso il "recupero urbanistico" prescritto dall'art. 29 della legge n. 47 del 1985, attraverso un'apposita variante finalizzata a stabilire un nuovo assetto urbanistico in grado di contemperare la sistemazione originaria, realizzata abusivamente e poi condonata;
c) che le dimensioni edilizie previste dalla variante non sono riferite alla S.U.L. presente, affermata dagli osservanti pari a 44.000 mq. pertanto le dimensioni consentite (67.500 mq. di S.U.L.) dalla deliberazione per le nuove sistemazioni non si fondano su obiettivi e fondati riferimenti, e per questo, non possono essere considerate corrette e accettabili;
d) che l'enormità della densità di edilizia privata vendibile prevista per l'insediamento riduce la qualità edilizia del nuovo nucleo;
e) che i contenuti urbanistici della variante sono ben lungi da quelli richiesti per uno strumento attuativo e, nello stesso tempo, insufficienti e spesso di equivoca interpretazione per il ruolo loro affidato di costruire riferimenti fondamentali per stendere un "masterplan" attraverso una procedura concorsuale, come indicalo dalla deliberazione in esame, tanto più che essa viene affidata alla Soc. Investimenti S.p.A. proprietaria dell'area;

f) la richiesta di inserire nella variante in esame, relativa al Piano di utilizzazione, la previsione di un sottovia veicolare all'incrocio Via C. Colombo - Viale Tor Marancia;
g) che la quota (indefinita) di alloggi sociali è sola affermazione pubblicitaria e in ogni caso tale quota deve essere attribuita all'edilizia complessiva e non solo a quella residenziale;
h) che la deliberazione non fa cenno al processo di partecipazione popolare avviato nell'ormai lontano 2007 e continuato, pur con lunghe interruzioni, fino all'esame della deliberazione in oggetto e non fornisce alcuna notizia dei pareri formulati, attraverso numerosi documenti, accompagnati talvolta anche da proposte progettuali. Si chiede inoltre, che la deliberazione venga integrata anche con le motivazioni con le quali i pareri e le richieste dei cittadini sono stati rigettati e ignorati dalla Giunta Comunale;
i) che il comportamento degli organi dell'Amministrazione Comunale che, anziché favorire hanno ostacolato la partecipazione popolare, in quanto in generale i provvedimenti sono adottati e pubblicati nel pieno delle ferie estive, con il risultato di renderne difficile la conoscenza e la presentazione di eventuali osservazioni;

Che, in accoglimento parziale delle osservazioni di cui al precedente punto c) ed integralmente quella di cui al punto d), il dimensionamento dell'intervento assume quale dato complessivo 44.360 mq. di S.U.L., come meglio definito nella nota del Municipio VIII prot. CM n. 29890/2015, acquisita agli atti dell'Assessorato alla Rigenerazione Urbana con prot. n. QI 71225 del 30 aprile 2015 a seguito di specifico accertamento delle consistenze edilizie, riducendo la densità edilizia ed abitativa al fine di rendere l'intervento meno invasivo, di ridurre l'impatto urbanistico nell'ambito di riferimento a vantaggio di una migliore qualità architettonica, fruibilità dei luoghi e di un maggiore equilibrio ambientale;

Considerato che da parte dell'Amministrazione Capitolina viene confermata la volontà di valorizzare le potenzialità dell'area e procedere, con un nuovo impianto urbanistico, ad una riqualificazione generate della viabilità, del verde e dei servizi, risanando, in tal modo, una frattura aperta nel quartiere fin dagli anni '60;

Che si rende indispensabile procedere ad una ripianificazione urbanistica dell'ambito territoriale dell'ex Fiera, con l'obiettivo di un significativo ed innovativo processo di riqualificazione urbana;

Che tale obiettivo può essere conseguito attraverso la localizzazione di un nuovo insediamento coerente, compatibile e integrato con il contesto di riferimento e con le trasformazioni in corso, improntati all'innovazione e alla qualità, sotto il profilo insediativo, morfologico e ambientale, con destinazioni d'uso integrative e complementari di quelle esistenti;

Che con questo indirizzo si sono conclusi gli approfondimenti e assunte le decisioni in sede di adozione che prevedono un intervento caratterizzato da un nuovo insediamento prevalentemente residenziale, dotato di attrezzature commerciali, direzionali e servizi pubblici che integrano le dotazioni esistenti o previste nell'ambito del quartiere;

Che il dimensionamento definito pari ad una Superficie Utile Lorda (S.U.L.) di mq. 44.360, consente di reperire per intero anche le aree necessarie per le dotazioni pubbliche da standard e di non gravare di impropri carichi urbanistici le aree circostanti, nel rispetto degli standard complessivi di PRG relativi all'VIII Municipio;

Che l'interesse pubblico connesso alla trasformazione urbanistica, pur identificandosi principalmente nella trasformazione del compendio fieristico, consiste altresì nella realizzazione di interventi complessi di riqualificazione urbana (quali opere di sistemazione ambientate e di arredo urbano, creazioni di spazi pubblici, opere infrastrutturali), da localizzare nel contesto urbano di riferimento anche attraverso i proventi del contributo straordinario;

Che vista l'istruttoria condotta dall'Ufficio competente, in coerenza con i principi sopra richiamati, si è provveduto ad esaminare il documento articolato in più osservazioni – prot. Dipartimento PAU QI n. 148576/2016 – predisponendo le relative controdeduzioni;

Considerato altresì che per la rilevanza urbanistica, sociale ed economica dell'intervento è necessario operare congiuntamente tra Amministrazione Capitolina e Investimenti S.p.A., affinché la progettazione urbanistica ed architettonica consegua livelli di qualità elevata e sia assicurato il massimo controllo degli esiti progettuali;

Che, con ricorso notificato a Roma Capitale in data 26 aprile 2016, la Soc. Investimenti S.p.A. presentava ricorso al TAR del Lazio per l'accertamento del silenzio-inadempimento dell'Amministrazione in merito alla mancata adozione del provvedimento di controdeduzioni alle osservazioni pervenute;

Che, all'udienza del 17 maggio 2016, l'Amministrazione produceva in giudizio la nota prot. n. 89503 del 16 maggio 2016, con cui il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica U.O. Piano Regolatore rappresentava di aver predisposto la proposta di deliberazione avente ad oggetto le controdeduzioni e di averla inoltrata agli organi preposti alle "superiori approvazioni";

Che, con Ordinanza n. 2619 del 18 maggio 2016, il TAR del Lazio assegnava termine di trenta giorni per "acquisire da Roma Capitale – Gabinetto del Commissario Straordinario – documentati chiarimenti circa l'ulteriore corso del procedimento relativo alla variante urbanistica oggetto del presente ricorso";

Che, in pari data, con nota prot. n. RN35715, il Commissario Straordinario rappresentava che erano "state compiute tutte le operazioni istruttorie dirette a completare l'iter amministrativo di competenza di questo Ente" e che gli atti erano "pronti per essere sottoposti alla valutazione ed approvazione della prossima Amministrazione Capitolina, a cui spetta la titolarità di siffatta decisione";

Che, avverso tale provvedimento la Soc. Investimenti S.p.A. proponeva ricorso per motivi aggiunti, notificato a Roma Capitale in data 27 maggio 2016, chiedendone l'annullamento previa adozione, ex art. 56 c.p.a., di misure cautelari provvisorie;

Che, con Ordinanza n. 3427 del 22 giugno 2016, il TAR del Lazio riteneva che i motivi di ricorso della Soc. Investimenti S.p.A. apparissero "non del tutto sforniti di fondamento giuridico" e che sussistesse un affidamento in capo alla Soc. Investimenti alla conclusione dell'attività istruttoria di verifica ed elaborazione delle controdeduzioni;

Che, pertanto, con la suddetta ordinanza, il TAR del Lazio assegnava termine di 30 giorni a Roma Capitale per pronunciarsi sulle osservazioni ai fini dell'ulteriore corso del procedimento;

Che, in data 23 luglio 2016, allo scadere del termine di 30 giorni, la Soc. Investimenti chiedeva al TAR del Lazio la concessione di ulteriori misure cautelari, anche monocratiche;

Che, con Decreto n. 4317 del 28 luglio 2016, il Presidente del TAR del Lazio – Sezione Seconda Quater, accordando la richiesta tutela cautelare monocratica, nominava il Prefetto di Roma quale Commissario ad Acta, affinché provvedesse, entro il termine di trenta giorni dalla data di comunicazione/notifica del Decreto intervenuta il 1° agosto 2016 – a dare piena esecuzione all'Ordinanza Cautelare n. 3427 del 22 giugno 2016;

Che, pertanto, è necessario assumere le urgenti determinazioni sulle controdeduzioni;

Che per assicurare una appropriata valorizzazione economica del compendio immobiliare la presentazione dello strumento urbanistico attuativo comunque denominato, dovrà avvenire ad opera di Investimenti S.p.A. o di altro soggetto proprietario dell'area individuato ad esito di una procedura di vendita ad evidenza pubblica bandita dall'attuale proprietario;

Che, alla luce di quanto detto, nel ribadire il perseguimento dell'interesse pubblico, si è proceduto ad introdurre l'osservazione d'Ufficio finalizzata ad integrare il contenuto della variante in merito alta scelta del soggetto attuatore tramite procedura ad evidenza pubblica;

Che pertanto si ritiene di completare il procedimento della deliberazione sopraindicata con le risultanze derivanti dal presente atto;

Che in data 4 agosto 2016 il Dirigente della U.O. PRG del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Pianificazione Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazioni indicata in oggetto.

Il Dirigente F.to: F. Pacciani";

Che, in data 4 agosto 2016, il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, ha attestato – ai sensi dell'art. 28, comma 1, lettere 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: A. Graziano;

Che, in data 4 agosto 2016 il Vice Ragioniere Generale, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto, con riserva di procedere ad ulteriore verifica di regolarità contabile, anche in ordine agli oneri di gestione e manutenzione, in sede di approvazione dei progetti delle opere pubbliche prima della stipula della convenzione urbanistica, nonché all'esame delle implicazioni contabili sulla Società Partecipata Investimenti S.p.A. all'esito dell'approvazione definitiva, da parte degli organi regionali competenti, della variante proposta.

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, 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;

Che la Commissione Capitolina Permanente VIII – Urbanistica, nella seduta dell'8 agosto 2016, ha espresso parere favorevole a maggioranza;

Visti:

- D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- deliberazione del Commissario Straordinario n. 85 del 12 maggio 2001;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008;
- legge n. 1150/1942;
- L.R. n. 36/1987 e s.m.i.;

Tutto ciò premesso e considerato

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

1. di formulare le controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso la variante urbanistica relativa al "Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane – Ambito n. 2 – Risistemazione della Fiera di Roma", di cui alla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 35 del 14 luglio 2015, a seguito di pubblicazione ai sensi dell'art. 15 L. n. 1150/1942 così come rappresentate nell'allegato A (Osservazioni e controdeduzioni), parte integrante del presente provvedimento;
2. di accogliere parzialmente le osservazioni di cui al punto c) e integralmente quelle di cui al punto d) del citato allegato A;
3. di approvare l'osservazione d'Ufficio di cui all'allegato B, parte integrante della presente deliberazione.

   Sono parte integrante della presente deliberazione i seguenti allegati:

   - Osservazioni (prot. Dipartimento PAU QI n. 148576/2016) e controdeduzioni – (Allegato A);
   - Osservazione d'Ufficio – (Allegato B);
   - Relazione Tecnica d'Ufficio – (Allegato C);
   - Aggiornamento dell'elaborato all. A alla D.A.C. n. 35/2015: "Relazione Tecnica Urbanistica" – Individuazione degli Obiettivi – pag. 4g "Dimensionamento Proposta e Confronto" – (Allegato D);
   - Aggiornamento dell'elaborato all. B alla D.A.C. n. 35/2015: "Variante Urbanistica" – pag. 5 "Scheda Tecnica della Trasformazione Urbanistica – Prescrizioni" – (Allegato E);

4. di costituire attraverso il coordinamento delle Commissioni Urbanistiche e Trasporti un tavolo permanente che mediante il confronto con il Municipio VIII e con le realtà del territorio monitori le successive fasi attuative del provvedimento in oggetto.

Il presente provvedimento, che modifica e integra la deliberazione Amministrazione Capitolina n. 35 del 14 luglio 2015 nelle sole parti interessate dalle osservazioni accolte e dalla osservazione d'Ufficio, sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 15 della L. n. 1150/1942, limitatamente alle modifiche introdotte da dette osservazioni.

Allegato A

OSSERVAZIONI (Prot.Dip.to PAU QI n.148576/2016) E CONTRODEDUZIONI

Osservanti: Ing. Paolo Cagnoni (Presidente del Comitato di quartiere "FIERAmente"), prof.ssa Nicoletta Maglio (Presidente del Comitato di quartiere "Piazza dei navigatori"), dott. Giancarlo Falcucci (Presidente del Comitato di quartiere "Parco Scott"); prof.ssa Annalisa Cipriani (rappresentante della Sezione romana di Italia Nostra); prof. ing. Pietro Samperi (presidente dell'Unione Cattolica Italiana Tecnici - UCI Tecnici).

Il documento sopra richiamato è articolato in più "osservazioni" nello specifico:

a) il riferimento alla L.R. n.36/87 non appare legittimo, in quanto l'articolo 4 invocato riguarda gli strumenti urbanistici attuativi, mentre la deliberazione in oggetto è una variante urbanistica del PRG;

b) la variante urbanistica di un nucleo abusivo quale quello in oggetto appare illegittima, in quanto per esso non è stato concluso il "recupero urbanistico" prescritto dall'art.29 della Legge n.47 del 1985, attraverso un'apposita variante finalizzata a stabilire un nuovo assetto urbanistico in grado di contemperare la sistemazione originaria, realizzata abusivamente e poi condonata;

c) le dimensioni edilizie previste dalla variante non sono riferite alla SUL presente, affermata dagli osservanti pari a 44.000 mq, pertanto le dimensioni consentite (67.500 mq di SUL) dalla deliberazione per le nuove sistemazioni non si fondano su obiettivi e fondati riferimenti, e per questo, non possono essere considerate corrette e accettabili;

d) l'enormità della densità di edilizia privata vendibile prevista per l'insediamento riduce la qualità edilizia del nuovo nucleo;

e) i contenuti urbanistici della variante sono ben lungi da quelli richiesti per uno strumento attuativo e, nello stesso tempo, insufficienti e spesso di equivoca interpretazione per il ruolo loro affidato di costruire riferimenti fondamentali per stendere un "masterplan" attraverso una procedura concorsuale, come indicato dalla deliberazione in esame, tanto più che essa viene affidata alla Soc. Investimenti s.p.a. proprietaria dell'area;

f) la richiesta di inserire nella variante in esame, relativa al Piano di utilizzazione, la previsione di un sottovia veicolare all'incrocio via C. Colombo- viale Tor Marancia;

g) la quota (indefinita) di alloggi sociali è sola affermazione pubblicitaria e in ogni caso tale quota deve essere attribuita all'edilizia complessiva e non solo a quella residenziale;

h) la deliberazione non fa cenno al processo di partecipazione popolare avviato nell'ormai lontano 2007 e continuato, pur con lunghe interruzioni, fino all'esame della deliberazione in oggetto e non fornisce alcuna notizia dei pareri formulati, attraverso numerosi documenti, accompagnati talvolta anche da proposte progettuali. Si chiede inoltre, che la deliberazione venga integrata anche con le motivazioni con le quali i pareri e le richieste dei cittadini sono stati rigettati e ignorati dalla Giunta Comunale.

i) il comportamento degli organi dell'amministrazione comunale che, anziché favorire hanno ostacolato la partecipazione popolare, in quanto in generale i provvedimenti sono adottati e pubblicati nel pieno delle ferie estive, con il risultato di renderne difficile la conoscenza e la presentazione di eventuali osservazioni.

Con riferimento agli omologhi punti si CONTRODEDUCE:

a) Non accolta. La procedura utilizzata al fine dell'adozione della variante è quella prevista dall'art 4 della L.R. n.36/1987 e s.m.i.. Nel Piano Regolatore Generale vigente (Del. CC.n.18/2008) l'area d'intervento è interessata dalla componente "*Ambiti a pianificazione particolareggiata definita*" del Sistema Insediativo della Città della Trasformazione, disciplinata dagli artt.56 e 62 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA). Ai sensi dell'art.62, comma1, gli "*Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n.64/2006, di controdeduzione del presente PRG* ". Pertanto, il PRG vigente ha recepito il "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane" adottato dal Commissario Straordinario con delibera n. 85/2001 e successivamente controdedotto e approvato con delibera di Consiglio Comunale n.142/2004

b) Non accolta. L'area non è stata interessata da provvedimenti e interventi relativi all'art.29 della Legge n.47/85 e non rientra tra le porzioni di territorio interessate dall'operazione con la quale si è avviato il "riconoscimento urbanistico" delle zone abusive. L'area, inoltre, dal 1959 ha costituito la sede del quartiere fieristico di Roma sostituita solo nel 2007 dal complesso della Nuova Fiera di Roma situato sull'asse Roma-Fiumicino.

c) Accolta parzialmente. Viene dimensionata la SUL esistente pari a mq. 44.360, come meglio definita nella nota del Municipio VIII prot. CM n° 29890/2015, acquisita agli atti dell'Assessorato alla Rigenerazione Urbana con prot. n. QI 71225 del 30 aprile 2015 a seguito di accertamento delle consistenze edilizie, tale da consentire una migliore configurazione dell'intervento, di non gravare con carichi urbanistici elevati l'ambito circostante e rendere l'intervento di minor impatto urbanistico, a garanzia di una migliore fruibilità dei luoghi e di un maggior equilibrio ambientale.

d) Accolta. In merito al dimensionamento si conferma quanto detto al punto c) al fine di conseguire una migliore qualità architettonica complessiva e tale da rendere l'intervento edilizio meno invasivo, pur garantendo il suo carattere di omogeneità che si sostanzia nell'asseto di un nuovo insediamento residenziale a media densità abitativa, dotata di attrezzature commerciali e direzionali nonché di servizi pubblici e spazi verdi che migliorano e integrano le dotazioni esistenti o previste nell'ambito del quartiere.

e) Non accolta. La variante urbanistica è relativa alla modifica del "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane" (stralcio dell'area dell'ex Fiera) con conseguente ripianificazione dell'area nel PRG vigente e integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione. La variante rimanda successivamente alla predisposizione di un piano attuativo che fornirà prescrizioni di dettaglio: le reti stradali, i volumi, le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze; gli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico; le suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano, ecc.

f) Non accolta in quanto l'intervento infrastrutturale proposto - sottovia veicolare all'incrocio via C. Colombo-viale Tor Marancia- non rientra nel perimetro del compendio immobiliare dell'ex Fiera di Roma. La variante urbanistica, comunque, è assoggettata agli oneri ordinari e al contributo straordinario di urbanizzazione, i proventi di quest'ultimo saranno utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento.

g) Non accolta. I rapporti tra funzioni urbane sono prefissati in deliberazione secondo un organico mix funzionale della componente di PRG individuata (ATO R ex Fiera). In relazione al dimensionamento massimo ammissibile pari ad una SUL di mq. 44.360, la variante prevede che la SUL residenziale non può essere superiore all'80% della SUL totale, quindi per un massimo di 35.488 mq. di SUL, della quale non meno del 20% va destinata a edilizia residenziale sociale convenzionata con Roma Capitale, secondo modalità e criteri che saranno definiti con successivo provvedimento, sulla base della normativa vigente in materia.

h) Non accolta. L'ufficio procedente ha avviato il laboratorio partecipativo finalizzato alla predisposizione del Documento Preliminare alla Progettazione (DPP) per il concorso di progettazione del *masterplan*. Nella Delibera di A.C. n. 35/2014 sono contenute le osservazioni del Municipio VIII e le relative controdeduzioni formulate nella seduta di Giunta Capitolina del 6 marzo 2015.

i) Non accolta. La delibera è stata adottata nella seduta dell'Assemblea Capitolina del 14 luglio 2015 e ha seguito l'iter stabilito dalla normativa vigente per la pubblicazione, dando possibilità di presentare osservazioni/opposizioni entro il 9 novembre 2015, quindi oltre il periodo delle ferie estive.

Allegato B

OSSERVAZIONE D'UFFICIO

La variante è relativa al cambio di destinazione urbanistica dell'area e subordina la predisposizione del piano attuativo (fase successiva della pianificazione) all'elaborazione di un *masterplan* unitario, selezionato attraverso procedura concorsuale, sulla base delle indicazioni dimensionali, funzionali e organizzative contenute nella scheda tecnica.

E' previsto un Protocollo d'intesa tra Roma Capitale e la Proprietà (Investimenti S.p.A.) per definire di comune accordo le attività necessarie affinché la progettazione dell'area consegua livelli di qualità elevata e assicuri il massimo controllo degli esiti progettuali.

Per assicurare una appropriata valorizzazione economica del compendio immobiliare la presentazione dello strumento urbanistico attuativo comunque denominato, dovrà avvenire ad opera del proprietario dell'area dell'ex Fiera di Roma ovvero del soggetto che ne acquisirà la proprietà, ad esito di una procedura ad evidenza pubblica bandita dal proprietario.

Alla luce di quanto detto, nel ribadire il perseguimento dell'interesse pubblico, si è proceduto ad introdurre l'osservazione d'ufficio finalizzata ad integrare il contenuto della variante in merito alla scelta del soggetto attuatore tramite procedura ad evidenza pubblica.

OSSERVAZIONE:

Integrare il primo punto, alinea 3 del deliberato adottato (del. Assemblea Capitolina N. 35 del 14 luglio 2015), riformulando il periodo: *"Al fine di assicurare adeguati livelli di qualità urbanistica, ambientale e architettonica, per la predisposizione del piano attuativo è obbligatoria l'elaborazione di un masterplan unitario, tramite procedura concorsuale, sulla base delle indicazioni dimensionali, funzionali e organizzative contenute nella scheda tecnica. L'intervento soggetto a contributo straordinario di cui all'art. 20 delle NTA del PRG"*

con il seguente testo:

"Al fine di assicurare adeguati livelli di qualità urbanistica ambientale e architettonica ed una appropriata valorizzazione economica del compendio immobiliare - che non può essere, in alcun modo, scissa dalle esigenze pubbliche di pervenire ad una tempestiva ed adeguata rifunzionalizzazione e riqualificazione delle aree oggetto della presente variante - si stabilisce che:

a) la presentazione dello strumento urbanistico attuativo comunque denominato, venga preceduta dalla predisposizione di un *masterplan* unitario, a cura e spese del proprietario dell'area, che dovrà selezionare la proposta di *masterplan* attraverso una procedura ad evidenza pubblica. Il *masterplan* deve essere predisposto sulla base delle indicazioni dimensionali, funzionali e organizzative contenute nella scheda tecnica;

lo strumento urbanistico attuativo - con il quale, coerentemente con le indicazioni contenute nel *masterplan* unitario, verrà disciplinata e coordinata la trasformazione dei comparti fondiari e la realizzazione delle opere pubbliche previste - può essere presentato dal proprietario dell'area dell'ex Fiera di Roma al momento dell'entrata in vigore della presente variante ovvero dal soggetto che ne acquisirà la proprietà, ad esito di una procedura ad evidenza pubblica bandita dal proprietario, finalizzata all'individuazione di uno o più soggetti disponibili ad acquistare le aree oggetto della presente variante e a procedere alla loro trasformazione alle condizioni stabilite dalla stessa, secondo le modalità indicate nella convenzione urbanistica, di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, che sarà stipulata tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione di Roma Capitale. L'intervento urbanistico-edilizio è soggetto a contributo straordinario di cui all'art. 20 delle NTA del PRG".

Allegato C

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

L'operatività della Nuova Fiera, da gennaio 2007, ha determinato la necessità di procedere alla dismissione delle funzioni originariamente assegnate al quartiere storico della Fiera e alla sua riconversione.

L'obiettivo generale dell'Amministrazione è quello di procedere ad una riqualificazione e trasformazione dell'area del compendio attraverso la localizzazione di un nuovo insediamento coerente, compatibile e integrato con il contesto di riferimento e con le trasformazioni in corso, improntati all'innovazione e alla qualità, sotto il profilo insediativo, morfologico e ambientale, con destinazioni d'uso integrative e complementari di quelle esistenti. Si è reso pertanto indispensabile procedere ad un aggiornamento della pianificazione urbanistica.

1. Assetto societario

Nel 1951 per gestire la fiera campionaria venne costituito l'Ente Fiera; con D.P.R. n. 545 del 3.06.1955, successivamente modificato con D.P.R. n. 1067/1957, fu riconosciuta la personalità giuridica all'Ente Autonomo denominato Fiera di Roma.

Con Legge Regionale (L.R.) n. 60 del 23.12.1982 fu istituito l'Ente regionale Fiera di Roma; successivamente con L.R. Lazio n. 56 del 04.12.1995 è stata disposta la soppressione dell'Ente Autonomo Fiera di Roma e la trasformazione dello stesso in società per azioni, con lo scopo di gestire l'attività fieristica della Capitale.

Con la Deliberazione n.132 del 17.07.1997, il Consiglio Comunale ha disposto la partecipazione del Comune di Roma alla costituenda Società Fiera di Roma S.p.A. (oggi Investimenti S.p.A.) - approvandone lo schema di Statuto e conferendogli il compendio immobiliare, dalla stessa utilizzato in virtù della concessione di cui alla Deliberazione G.C. n. 1505 del 14.05.1996, ubicato in via Cristoforo Colombo, con l'esclusione della fascia antistante alla suddetta via, di proprietà demaniale comunale, delle aree di sedime dei manufatti e dei manufatti stessi oggetto di distinto processo di cessione a titolo oneroso. Nella stessa deliberazione si prevedeva che il progetto di ristrutturazione del polo fieristico con annessa realizzazione del Palazzo degli Affari, venisse attuato nei limiti della cubatura edificata sull'intero quartiere fieristico, pari a mc.216.450.

Nel 1998 è stata istituita la Società Fiera di Roma S.p.A. divenuta successivamente Investimenti S.p.A..

Nel settembre 2005, conseguentemente all'aumento di capitale sociale, prende avvio la riflessione sul futuro del vecchio quartiere fieristico.

Nel corso dello stesso anno i Soci di Investimenti S.p.A. (ex Fiera di Roma S.p.A.): Camera di Commercio (47,4%), Comune di Roma (27,6%), Sviluppo Lazio S.p.A. (12,4%), Regione Lazio (12,4%), Provincia di Roma (0,083%), Azienda Promozione Turistica (0,033%), Unione Industriali di Roma (0,008%), Confagricoltura di Roma (0,004%) - approvano il piano finanziario a supporto della realizzazione della Nuova Fiera di Roma e decidono di procedere in accordo con il Socio Comune di Roma alla valorizzazione dell'area di proprietà della Società. Valorizzazione di cui si fa menzione nella Deliberazione del Consiglio Comunale n.233 del 19.09.2005, con la quale era stato approvato l'aumento di capitale richiamato.

2. Dati generali

Località: Municipio VIII (ex XI)

Proprietà dell'area: Investimenti Spa e Roma Capitale

Dati dimensionali: Superficie territoriale (ST) 76.139 mq (circa 7 ha) di cui 63.373 mq di proprietà di Investimenti Spa e i restanti 12.766 mq di proprietà demaniale comunale.

3. Istruttoria urbanistica

Nel Piano Regolatore Generale previgente, approvato con DPR n. 1645 del 1965 e s.m.i., l'area d'intervento aveva la seguente destinazione urbanistica: "*Insediamenti direzionali - I2*" (foglio 24 Nord).

Con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.235 del 28.11.1996 veniva adottata la Variante, proposta dal "Comitato di Quartiere per una città nuova", per il reperimento di aree da destinare a verde pubblico per i quartieri Ostiense ed Ardeatino, con la quale si proponeva di variare la vigente destinazione urbanistica da "*Insediamenti direzionali - I2*" a "*Verde pubblico - N*" della maggior parte delle aree libere, di proprietà pubblica,ubicate lungo la via Cristoforo Colombo.

Con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.258 del 12.12.1996 veniva adottata la Variante al PRG concernente le aree libere di proprietà privata ubicate lungo la via Cristoforo Colombo, nel tratto compreso tra via Laurentina e Piazza dei Navigatori, con la quale si proponeva di variare le vigenti destinazioni urbanistiche da "*Insediamenti direzionali - I2*" e "*Attrezzature di servizi pubblici di quartiere - M3*" a "*Verde pubblico - N*" e ad "*Attrezzature di servizi privati - M2*" e "*Conservazione dei volumi e delle superfici esistenti-B2*" per alcune aree situate lungo i lati della via Cristoforo Colombo. La suddetta Variante fu successivamente approvata dalla Regione Lazio con Deliberazioni della Giunta nn.861 e 862 del 22.03.2000.

Con la Deliberazione del Commissario Straordinario n.85 del 12.05.2001 è stato adottato, ai sensi dell'art.15 delle NTA del Piano Regolatore Generale, il "Piano di utilizzazione delle aree della via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane", controdedotto e approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.142 del 26.07.2004.

Il "Piano di utilizzazione" si pone l'obiettivo di definire il quadro delle varie categorie e gerarchie d'uso delle aree interessate dalle sopra citate varianti, all'interno, comunque di uno scenario unitario in cui gli elementi di riconnessione, di accessibilità e di rappresentatività dello spazio urbano giocano un ruolo determinante.

Tale Piano, in generale, da un lato pone le basi per l'eliminazione e/o organizzazione degli elementi di degrado ambientale (cartellonistica, impianti di carburante, ecc), dall'altro individua una zonizzazione di funzioni coerenti con le vocazioni e con gli usi già consolidati, nonché una serie di interventi di rilievo urbano (riqualificazione dell'area di Piazza dei Navigatori, risistemazione della Fiera di Roma, ecc), da realizzarsi con specifico ed autonomo procedimento attuativo.

All'art. 7 delle NTA si prevede la risistemazione dell'ex Fiera di Roma, attraverso la demolizione e ricostruzione degli edifici, con obbligo di trasferire la volumetria realizzata sulla fascia di proprietà demaniale all'interno dell'area conferita in proprietà a Fiera di Roma S.p.A. Gli interventi devono rispettare il limite complessivo di mc 216.450, equivalente alla volumetria complessiva conferita a Fiera di Roma SpA, come risulta dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 132 del 17.07.1997 e dalla Conferenza dei Servizi della Regione Lazio del 17.10.1989, cui rinvia il sopracitato art. 7 delle NTA del "Piano di utilizzazione".

Nel Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.18 del 12 febbraio 2008, nell'elaborato prescrittivo "3" Sistemi e Regole 1:10.000 - Individuazione delle modifiche e integrazioni" - foglio 17, l'area d'intervento è interessata dalla componente "*Ambiti a pianificazione particolareggiata definita*" del Sistema Insediativo-Città della Trasformazione, disciplinata dagli artt.56 e 62 delle NTA del PRG vigente. Ai sensi dell'art.62, c. 1, "gli "*Ambiti a pianificazione particolareggiata definita*" riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG...".

Pertanto, il PRG vigente ha recepito il "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane".

Nell'elaborato gestionale G1.18 Carta per la Qualità 1:10.000 - G1b_foglio b - classifica l'area come "Edifici con tipologia speciale: ad impianto nodale (CP_ Capannone) e relativa pertinenza.

4. Contenuti della variante

Gli obiettivi di interesse pubblico:

- realizzazione di servizi pubblici legati alla dimensione internazionale di Roma Capitale, nonché di servizi di quartiere, organizzati in una porzione dell'area caratterizzata come luogo di incontro;

- previsione di una funzione di rango urbano, a servizio della produzione;
- destinazione di una quota di spazi a uso terziario, con l'esclusione delle destinazioni a carico urbanistico alto;
- realizzazione di una quota di alloggi sociali.

Il dimensionamento dell'intervento assume quale dato complessivo 44.360 mq. di Superficie Utile Lorda (S.U.L.).[1]

Tale dimensionamento, di ridotta densità abitativa, consente di contenere i carichi urbanistici sulle le aree circostanti e rendere l'intervento di minor impatto urbanistico, a garanzia di una migliore fruibilità dei luoghi e di un maggior equilibrio ambientale.

In relazione al dimensionamento massimo ammissibile, le destinazioni funzionali devono essere così articolate:

- S.U.L. residenziale non superiore all'80% della S.U.L. totale, quindi per un massimo di 35.488 mq. di S.U.L., della quale non meno del 20% va destinata a edilizia residenziale sociale convenzionata con Roma Capitale, secondo modalità e criteri che saranno definiti con successivo provvedimento, sulla base della normativa vigente in materia;
- S.U.L. non residenziale non inferiore al 20% della S.U.L. totale, quindi per un minimo di 8.872mq. di S.U.L.

Le superfici destinate ad attività non residenziali dovranno contenere funzioni compatibili e sostenibili dal tessuto circostante, con particolare attenzione alle necessità del quartiere e con l'esclusione delle destinazioni d'uso ad alto carico urbanistico (CU/a) così come definite all'art. 6, comma 1, delle NTA del PRG vigente.

L'intervento è assoggettato agli oneri, di cui all'art. 13 delle NTA vigenti ed al contributo straordinario di urbanizzazione, ai sensi della normativa vigente;

Punti del DELIBERATO (Del. A.C.n.35/2015):

1) di adottare la variante, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987, consistente in:

-stralcio del comparto "Risistemazione della Fiera di Roma" e del relativo articolo 7 delle NTA dal "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane", definito dal vigente PRG quale Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita (APPD);
-perimetrazione del suddetto comparto quale "Ambito di Trasformazione Ordinaria prevalentemente residenziale (ATO R ex Fiera)" con apposita scheda tecnica, coerente con quanto previsto all'art. 58 delle NTA del PRG, recante il dimensionamento della S.U.L. massima ammissibile, la ripartizione funzionale e quanto altro necessario per una compiuta progettazione del nuovo impianto urbano;
-integrazione dell'art. 58 delle NTA del PRG, con l'aggiunta del comma 3 riportante: *"Per l'ambito ATO R ex Fiera vige la scheda tecnica allegata alla deliberazione n. ..... Al fine di assicurare adeguati livelli di qualità urbanistica, ambientale e architettonica, per la predisposizione del piano attuativa è obbligatoria l'elaborazione di un masterplan unitario, tramite procedura concorsuale, sulla base delle indicazioni dimensionali, funzionali e organizzative contenute nella scheda tecnica. L'intervento soggetto a contributo straordinario di cui all'art. 20 delle NTA del PRG"*;
costituita dai seguenti elaborati tecnici.....

2) di approvare la modifica dell'elaborato gestionale G1 "Carta per la Qualità" del PRG vigente, mediante stralcio del complesso dell'ex Fiera di Roma;

3) di prevedere protocolli d'intesa tra proprietà e Roma Capitale, volti a definire obblighi e vincoli nella realizzazione urbanistica. L'adozione del seguente piano è subordinata alla definizione di un tipo di contratto o protocollo d'intesa o atto d'obbligo o accordo, con il quale si impegna la proprietà nei confronti di Roma Capitale. Con successivo provvedimento della Giunta Capitolina verranno precisate le modalità procedurali relative al suddetto concorso progettuale.

5. Procedura

La procedura urbanistica utilizzata al fine dell'adozione della variante è quella prevista dall'art 4 della L.R. n.36/1987 e s.m.i. E' seguito l'iter stabilito dalla normativa vigente per la pubblicazione, dando possibilità di presentare

[1] In accoglimento dei dati delle consistenze edilizie accertate dal Municipio Roma VIII trasmesse con nota CM-N° 29890/ 2015 e della Scheda Osservazioni e Controdeduzioni – Allegato A).

osservazioni/opposizioni entro il 9 novembre 2015. E' pervenuto un documento di osservazioni molto articolato e su tematiche molto specifiche sul quale l'Ufficio ha avviato una intensa attività di istruttoria, verifica ed elaborazione delle relative controdeduzioni e ha provveduto alle controdeduzioni.

La variante adottata è relativa al cambio di destinazione urbanistica dell'area e subordina la predisposizione del piano attuativo (fase successiva della pianificazione) all'elaborazione di un *masterplan* unitario, selezionato attraverso procedura concorsuale, sulla base delle indicazioni dimensionali, funzionali e organizzative contenute nella scheda tecnica.

E' previsto un Protocollo d'intesa tra Roma Capitale e la Proprietà (Investimenti S.p.A.) per definire di comune accordo le attività necessarie affinché la progettazione dell'area consegua livelli di qualità elevata e assicuri il massimo controllo degli esiti progettuali.

Per assicurare una appropriata valorizzazione economica del compendio immobiliare la presentazione dello strumento urbanistico attuativo comunque denominato, dovrà avvenire ad opera del soggetto che è proprietario dell'area dell'ex Fiera di Roma ovvero da uno o più soggetti che ne acquisiranno la proprietà, ad esito di una procedura ad evidenza pubblica bandita dall'attuale proprietario.

Alla luce di quanto detto, nel ribadire il perseguimento dell'interesse pubblico, si è proceduto ad introdurre l'osservazione d'ufficio finalizzata ad integrare il contenuto della variante in merito alla scelta del soggetto attuatore tramite procedura ad evidenza pubblica.

Il Funzionario Tecnico U.O. PRG
Arch. Pierluigi Masi

4. INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI

4.g Dimensionamento proposta e confronto

	PROPOSTA EX D.A.C. N° 35/2015 (mq)	PROPOSTA ATTUALE (mq)
SUL MASSIMA	67.500	44.360
SUL RESIDENZIALE	54.000* (max 80%)	35.488* (max 80%)
SUL NON RESIDENZIALE	13.500 (max 20%)	8.872 (max 20%)

* di cui min. 20% destinata ad edilizia residenziale sociale convenzionata

IL DIRETTORE
U.O. P.R.G.
Ing. Fabio Pacciani

ALLEGATO E
EX FIERA DI ROMA

5. Scheda tecnica della trasformazione urbanistica - Prescrizioni

ELABORATO 5

SCHEDA TECNICA DELLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA - PRESCRIZIONI

Ambito dell'Ex Fiera di Roma – "ATO R Ex Fiera"

Prescrizioni generali: L'intervento si attua attraverso uno strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- demolizione dell'intero compendio esistente riguardante anche gli edifici, lungo la via C. Colombo, realizzati sulla fascia verde di proprietà demaniale comunale;
- mantenimento della fascia di rispetto lungo via Cristoforo Colombo;
- realizzazione di servizi pubblici legati alla dimensione internazionale di Roma Capitale, nonché di servizi di quartiere, organizzati in una porzione dell'area caratterizzata come luogo di incontro;
- previsione di una funzione di rango urbano, a servizio della produzione;
- destinazione di una quota di spazi a uso terziario, con l'esclusione delle destinazioni a carico urbanistico alto;
realizzazione di una quota diedilizia residenziale sociale, secondo modalità e criteri che saranno definiti con successivo provvedimento, sulla base della normativa vigente in materia.

Dimensionamento: La SUL realizzabile è pari 44.380 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:
- *SUL residenziale* non superiore all'80% della SUL totale, quindi per un massimo di 35.488 mq di SUL, della quale non meno del 20% va destinata a edilizia residenziale sociale; secondo modalità e criteri che saranno definiti con successivo provvedimento, sulla base della normativa vigente in materia;
- *SUL non residenziale* non inferiore al 20% della SUL totale.

Destinazioni d'uso escluse: Destinazioni d'uso ad alto carico urbanistico (CU/a) così come definite all'art.6, comma 1, delle NTA del PRG.

Categoria d'intervento *Nuovo impianto urbanistico* (NIU), art. 9, c. 8 delle NTA del PRG.

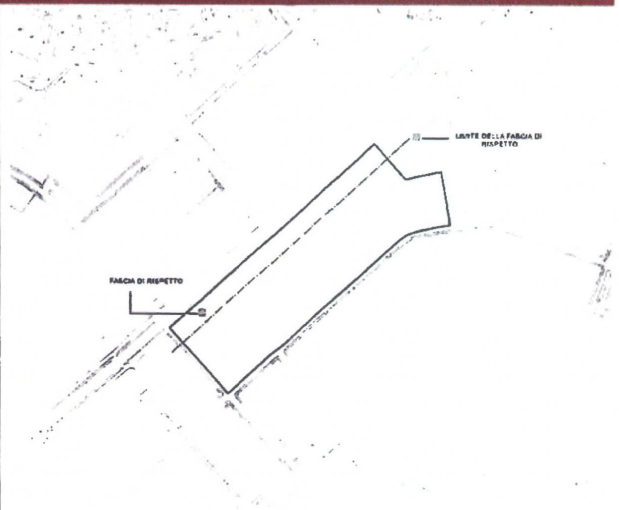
Prescrizioni particolari Mantenimento della fascia di rispetto lungo la via Cristoforo Colombo.
Le superfici destinate ad attività non residenziali dovranno contenere funzioni compatibili e sostenibili dal tessuto all'interno del quale saranno inserite, con particolare attenzione alle necessità del quartiere e con l'esclusione delle destinazioni d'uso ad alto carico urbanistico (CU/a) così come definite all'art.6, comma 1, delle NTA del PRG.
La quantificazione delle aree a standard segue i criteri dettati dalla strumentazione urbanistica vigente, dalle NTA del PRG. In particolare, per la destinazione d'uso residenziale si fa riferimento alla dotazione minima di standard pari a 22 mq ad abitante ai sensi dell'art.8; per la capacità insediativa si fa riferimento all'art.3, comma 5. Per le destinazioni d'uso non residenziale si fa riferimento all'art.8, comma 2.Per il dimensionamento dei parcheggi pubblici si fa riferimento all'art.7 che quantifica le dotazioni minime in riferimento ai carichi urbanistici relativi alle destinazioni d'uso insediate (art.6, comma 1).

Per quanto non espressamente previsto nella presente scheda tecnica si rinvia alle NTA del PRG e alla normativa nazionale vigente.

Descrizione. La visione strategica del PRG vigente e dell'Ambito Strategico Flaminio - Fori - EUR individua nella via Cristoforo Colombo uno degli assi portanti di questa grande direttrice urbana che prende forma negli anni '30.
Pur rilevando lo scarto esistente tra il progetto originario della via Cristoforo Colombo e la sua attuazione nel tempo, gli indirizzi progettuali dell'Ambito Strategico puntano alla riqualificazione e al ripensamento in chiave contemporanea di questa strada basata sul mantenimento della sua continuità tra le Mure Aureliane e l'EUR, sulla ridefinizione del rapporto con le trasversali che oggi la intercettano, sul ridisegno delle aree verdi, dei margini e degli snodi di traffico e, appunto, sulla riconfigurazione dell'area della *ex Fiera*.
L'area dell' *ex Fiera* si colloca in uno snodo cruciale della via Cristoforo Colombo:
- è contigua, a nord, con la piazza dei Navigatori di cui può sollecitare un ripensamento spaziale, quantunque parziale, in presenza di una situazione profondamente mutata rispetto all'assetto previsto;
- impegna, lungo il margine occidentale, un importante tratto lineare della via Cristoforo Colombo sollecitando, anche in questo caso, un ripensamento delle regole edificatorie in presenza di una situazione delle fronti molto distante da quella prevista inizialmente.

Requisiti di qualità. La trasformazione deve:
- prevedere una fascia alberata a/o di verde attrezzato lungo l'infrastruttura stradale, ed il conseguente arretramento del fronte dei nuovi edifici;
- rispondere a concreti principi di sostenibilità ambientale in merito:
  - alla disposizione e conformazione degli edifici e alla mitigazione dei principali impatti inquinanti che interessano l'area, degli spazi aperti rispetto ad alcune risorse ambientali (sole e aria) in termini di ricerca di soluzioni efficaci di soleggiamento/ombreggiamento e ventilazione naturale;
  - alle prestazioni energetiche e microclimatiche degli edifici;
  - alla rigenerazione delle risorse ambientali fondamentali (acque profonde, suolo, aria).

I nuovi edifici dovranno adottare soluzioni tecnologiche innovative capaci di garantire un comportamento energetico prevalentemente passivo, integrato dell'uso di fonti energetiche rinnovabili.
Nella costruzione dei nuovi edifici, dovranno essere privilegiati materiali, componenti edilizie e tecnologiecostruttive riciclabili, riciclati e di recupero, che contengano materie prime rinnovabili e durevoli nel tempo.



IL DIRETTORE
U.O. P.R.G.
Ing. Fabio Pacciani

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 25 voti favorevoli, 11 contrari e l'astensione dei Consiglieri Politi e Fassina.

Hanno votato a favore l'on. Sindaca e i seguenti Consiglieri Agnello, Bernabei, Calabrese, Catini, Coia, De Vito, Di Palma, Diaco, Donati, Ferrara, Ficcardi, Grancio, Guerrini, Iorio, Mariani, Pacetti, Paciocco, Penna, Seccia, Stefàno, Sturni, Terranova, Vivarelli e Zotta.

Hanno votato contro i Consiglieri Bordoni, Celli, Cozzoli Poli, De Priamo, Di Biase, Figliomeni, Ghera, Giachetti, Palumbo, Pelonzi e Piccolo.

La presente deliberazione assume il n. 10.

Infine l'Assemblea, in considerazione dell'urgenza del provvedimento, dichiara, con 26 voti favorevoli e 12 contrari, immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi di legge.

Hanno votato a favore l'on. Sindaca e i seguenti Consiglieri Agnello, Bernabei, Calabrese, Catini, Coia, De Vito, Di Palma, Diaco, Donati, Fassina, Ferrara, Ficcardi, Grancio, Guerrini, Iorio, Mariani, Pacetti, Paciocco, Penna, Seccia, Stefàno, Sturni, Terranova, Vivarelli e Zotta.

Hanno votato contro i Consiglieri Bordoni, Celli, Cozzoli Poli, De Priamo, Di Biase, Figliomeni, Ghera, Giachetti, Palumbo, Pelonzi, Piccolo e Politi.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
M. DE VITO – E. STEFÀNO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
M. TURCHI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 17 agosto 2016 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 31 agosto 2016.

Lì, 16 agosto 2016

p. IL SEGRETARIO GENERALE
IL VICE SEGRETARIO GENERALE
F.to: Mariarosa Turchi