

ROMA



Protocollo RC n. 21303/17

Deliberazione n. 47

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI
DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA**

Anno 2017

VERBALE N. 54

Seduta Pubblica del 4 settembre 2017

Presidenza: DE VITO

L'anno 2017, il giorno di lunedì 4 del mese di settembre, alle ore 14,05, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 14 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.

(OMISSIS)

Alla ripresa dei lavori - sono le ore 14,30 - il Presidente dispone che si proceda al secondo appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 28 Consiglieri:

Agnello Alessandra, Angelucci Nello, Bernabei Annalisa, Calabrese Pietro, Catini Maria Agnese, Coia Andrea, De Vito Marcello, Di Palma Roberto, Diaco Daniele, Diario Angelo, Fassina Stefano, Ferrara Paolo, Ficcardi Simona, Giachetti Roberto, Guadagno Eleonora, Guerrini Gemma, Iorio Donatella, Montella Monica, Pacetti Giuliano, Paciocco Cristiana, Penna Carola, Seccia Sara, Stefano Enrico, Sturni Angelo, Terranova Marco, Tranchina Fabio, Vivarelli Valentina e Zotta Teresa Maria.

ASSENTI l'on. Sindaca Virginia Raggi e i seguenti Consiglieri:

Baglio Valeria, Bordoni Davide, Celli Svetlana, Corsetti Orlando, De Priamo Andrea, Di Biase Michela, Donati Simona, Figliomeni Francesco, Ghera Fabrizio, Grancio Cristina, Marchini Alfio, Mariani Alisia, Meloni Giorgia, Mussolini Rachele, Onorato Alessandro, Palumbo Marco, Pelonzi Antongiulio, Piccolo Iliaria, Politi Maurizio e Tempesta Giulia.

Il Presidente, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, comunica che la Consigliera Mariani ha giustificato la propria assenza.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Lemmetti Gianni e Montuori Luca.

(OMISSIS)

55^a Proposta (Dec. G.C. n. 21 del 21 luglio 2017)

Controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso la deliberazione di Assemblea Capitolina n. 10 del 9.8.2016 avente per oggetto: "Controdeduzioni alle osservazioni presentate alla deliberazione A.C. n. 35/2015 di Variante 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".

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;

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

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

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;

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;

Rilevato 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 ed ha conferito alla stessa Società il compendio immobiliare in questione, 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;

nella stessa deliberazione si è altresì stabilito che il previsto progetto di ristrutturazione del polo fieristico con annessa realizzazione del "palazzo degli affari", si sarebbe dovuto attuare nei limiti della cubatura edificata sull'intero quartiere fieristico pari a mc. 216.450;

secondo il Piano Regolatore Generale previgente, approvato con D.P.R. n. 1645 del 16 dicembre 1965 e s.m.i., l'area di che trattasi aveva la seguente destinazione urbanistica: "12. Edilizia con caratteristiche speciali - Insediamenti misti, attività direzionali e terziarie, servizi e residenze -" (foglio 24 Nord);

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 dei Navigatori;

con deliberazione del Consiglio Comunale n. 258 del 12 dicembre 1996, è stata adottata la variante da sottozona 12 ed M3 a zona N ed a sottozona M2 e B2 delle aree libere di proprietà privata ubicate lungo la Via Cristoforo Colombo, tra Via Laurentina e Piazza dei Navigatori, e sono stati altresì forniti gli indirizzi per la sottoscrizione degli Accordi di Programma finalizzati all'attuazione delle prescrizioni contenute nella medesima variante;

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

con successiva deliberazione del Commissario Straordinario n. 85 del 12 maggio 2001, è stato adottato, ai sensi dell'art. 15 delle NTA del previgente 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;

detto 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;

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" del Sistema Insediativo - Città della Trasformazione, disciplinata dagli artt. 56 e 62 delle NTA;

ai sensi dell'art. 62, gli "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici variamente 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";

con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 35 del 14 luglio 2015 è stata adottata, ai sensi dell'art. 4 L.R. n. 36/1987 e s.m.i., la variante urbanistica relativa all'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, 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 [...];
- nella modifica dell'elaborato gestionale G1 "Carta per la Qualità" del PRG vigente, mediante stralcio del complesso dell'ex Fiera di Roma;

il suddetto provvedimento è stato pubblicato ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 della L. n.1150/1942, mediante pubblico avviso, pubblicato *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;

nel periodo di pubblicazione è pervenuto un solo documento - prot. Dip.to PAU QI n. 148576/2016 - articolato in più "osservazioni" a firma dell'Ing. Paolo Cagnoni (Presidente del Comitato di quartiere "FIERAmente"), della prof.ssa Nicoletta Maglio (Presidente del Comitato di quartiere "Piazza dei Navigatori"), del dottor Giancarlo Falcucci (Presidente del Comitato di quartiere "Parco Scott"); della prof.ssa Annalisa Cipriani (rappresentante della Sezione romana di Italia Nostra); del prof. ing. Pietro Samperi (presidente dell'Unione Cattolica Italiana Tecnici - UCI Tecnici);

l'ufficio procedente, esaminato il suddetto documento, ha predisposto le relative controdeduzioni e ha introdotto un'osservazione d'ufficio finalizzata ad integrare il contenuto della variante in merito alla scelta del soggetto attuatore tramite procedura ad evidenza pubblica;

le controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso la suddetta deliberazione n. 35/2015 sono state approvate dall'Assemblea Capitolina con deliberazione n. 10 del 09.08.2016;

il parziale accoglimento dell'osservazione pervenuta ha comportato la riduzione del dimensionamento previsto dalla variante adottata assumendo quale dato complessivo una Superficie Utile Lorda (S.U.L.) di 44.360 mq. corrispondente alla consistenza edilizia legittima dei padiglioni di proprietà di Investimenti S.p.a., al fine di rendere l'intervento meno

invasivo e di ridurre l'impatto urbanistico nell'ambito di riferimento, a fronte dei 67.500 mq di S.U.L. indicati nella deliberazione di adozione A.C. n. 35/2015;

Considerato che:

il provvedimento deliberativo così approvato, poiché ha modificato ed integrato la deliberazione A.C. n. 35/2015, sia pure nelle sole parti interessate dalle osservazioni accolte e dalla osservazione d'ufficio, ha comportato la necessità di una ulteriore pubblicazione, ai sensi dell'art.15 della Legge 1150/1942;

la deliberazione 10/2016 è stata pertanto pubblicata, mediante avviso pubblico, all'Albo pretorio on-line di Roma Capitale e su due quotidiani a diffusione nazionale e locale nonché sul sito internet di Roma Capitale dal giorno 30 dicembre 2016 al 28 febbraio 2017;

nel periodo indicato sono pervenute n. 3 osservazioni:

- Prot. QI n. 24608/2017 da parte della Soc. Investimenti S.p.A.;
- Prot. QI n. 37793/2017 da parte dell'arch. Carlo Baroglio;
- Prot. QI n. 49919/2017 da parte dell'Associazione Culturale "L'isola che non c'era";

di seguito sintetizzate e controdedotte;

OSSERVAZIONE N. 1 - prot. 24608 del 10 febbraio 2017

Osservante: Luca Voglino in qualità di Presidente e legale rappresentante protempore di Investimenti S.p.A. (già Fiera di Roma S.pA).

L'Ufficio ha ritenuto di considerare l'istanza di annullamento in autotutela ex art. 21-nonies L. 241/1990 della deliberazione A.C. n. 10 del 9 agosto 2016, avanzata da Investimenti S.p.A. con nota registrata al prot. del Dipartimento P.A.U. con il n. 24608 del 10.02.2017, alla stregua di una osservazione alla richiamata delibera di controdeduzioni (n. 10 del 9.8.2016), limitandone la portata ai soli aspetti di rilevanza urbanistica, tralasciando quindi tutte le altre contestazioni che attengono a profili civilistici e/o amministrativo-giuridici, cui l'Amministrazione Capitolina replicherà nelle sedi opportune.

In tale contesto l'"osservazione" di Investimenti S.p.A. sostanzialmente contesta la riduzione di Superficie Utile Lorda (SUL) assentita, da 67.500 mq della delibera AC. n. 35/2015, a 44.360 mq della delibera AC. n. 10/2016.

Ciò in considerazione degli evidenti riflessi sul più ampio quadro dell'equilibrio finanziario della Società.

CONTRODEDUZIONE:

Nel merito si controdeduce all'osservazione - considerata nei termini di cui sopra - rappresentando quanto segue:

L'aumento di popolazione residente, secondo le previsioni edificatorie della DAC n. 35/2015 corrispondente alla SUL di mq. 67.500, di cui 54.000 mq a destinazione "Residenziale" e 13.500 mq "Non Residenziale" (con esclusione di destinazioni a "Carico Urbanistico alto" - CU/a), è valutabile in circa 1400 abitanti, oltre agli addetti e agli utenti delle unità non residenziali previste (terziario, commerciale, servizi).

Nell'ambito del potere conformativo del territorio, che rientra nella potestà dell'amministrazione comunale, a seguito della rivalutazione complessiva della proposta, conformemente ai mutati obiettivi strategici e programmatici in ordine al futuro sviluppo urbanistico-edilizio del quadrante urbano di riferimento si è ritenuto, con la deliberazione n. 10/2016 di procedere a un contenimento (pari a ca. il 35%) della SUL, assentendo 44.360 mq, corrispondenti all'attuale superficie coperta (padiglioni, annessi, ecc.), adottando quindi

un criterio di "equivalenza di superfici", in luogo dei 67.500 mq di cui alla DAC. 35/2015, corrispondenti alla precedente adozione di un criterio di "equivalenza di volumi", utilizzando il parametro della Superficie Utile virtuale, quale risultato del rapporto tra i volumi e un'altezza convenzionale, pari a m 3,20, valore significativamente inferiore all'altezza reale. La riduzione di SUL adottata, mantenendo il medesimo rapporto tra destinazione "Residenziale" e "Non Residenziale" (36.488 mq "Res." e 8.872 mq. "Non Res."), comporta pertanto una diminuzione degli abitanti insediabili (circa 1000), oltre agli addetti ed utenti delle destinazioni "non residenziali", con una significativa riduzione di tutti gli "impatti" sfavorevoli ricadenti sul territorio.

Per quanto sopra rappresentato, l'osservazione non è accolta.

OSSERVAZIONE N. 2 - prot. 37793 del 2 marzo 2017 (pervenuta oltre il termine del 28.02.2017).

Osservante: Arch. Carlo Baroglio - in qualità di privato cittadino.

Il ricorrente con riferimento all'accoglimento dei punti c) e d) dell'osservazione presentata alla deliberazione n. 35/2015, rileva:

- a) La SUL proposta dalla deliberazione 35/2015, pari a mq. 67.500, non particolarmente elevato, corrisponde ad un indice di edificabilità pari a 0,9 mq/mq. Rispetto alla contenuta edificazione esistente, una nuova edificazione di maggior altezza e con ridotto consumo del suolo consentirebbe comunque la realizzazione di ampie aree a verde e servizi. Non si ravvisano ragioni ambientali, paesaggistiche e archeologiche che motivino la riduzione della SUL prevista dalla deliberazione AC. 10/2016.
- b) Trattandosi di aree di proprietà comunale e di una società a maggioranza pubblica, non si capisce a chi giovi la riduzione della SUL che, oltre a ridurre la possibilità di realizzare interventi con finalità pubbliche (sede Municipio ecc..) riduce la SUL destinata ad edilizia sociale convenzionata, l'importo degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario, utili ad interventi di riqualificazione del quartiere.
- c) La L.R. 38/99, prevede che, in sede di pianificazione attuativa, una variazione del 10% non costituisca variante urbanistica, pertanto un incremento della SUL pari a mq. 4.440 rispetto alla superficie coperta attuale consentirebbe un aumento di 900 mq di SUL per l'edilizia sociale.

Il ricorrente in conclusione, evidenzia che la riduzione della SUL prevista dalla deliberazione AC. 35/2015, non sia di pubblico interesse, ma anzi riduca i benefici che l'intervento può portare alla città e alla pubblica amministrazione.

CONTRODEDUZIONE:

Pur essendo arrivata fuori dai termini temporali aventi scadenza al 28.02.2017, l'Ufficio ritiene di prendere in considerazione l'osservazione in questione.

Relativamente al punto a), si rappresenta che la riduzione di SUL e di conseguenza dell'indice di edificabilità territoriale (ET) da 0,9 mq/mq a 0,58 mq/mq non è connesso a ragioni ambientali, paesaggistiche e archeologiche, bensì alle motivazioni già espresse nella precedente controdeduzione alla osservazione n. 1).

Con riferimento al punto b), si rappresenta che le varianti urbanistiche hanno la sola finalità di assicurare un corretto ed ordinato sviluppo del territorio, non essendo possibile sfruttare tali varianti per mera utilità finanziaria, anche nel caso in cui detta utilità riguardi una società pubblica o a partecipazione pubblica.

Con riferimento al punto c), l'eventuale incremento previsto da norme sovraordinate sarà riconosciuto in fase attuativa laddove richiesto, se conforme alle normative vigenti.

Per quanto rappresentato, l'osservazione non è accolta.

OSSERVAZIONE N. 3 - prot. 49919 del 20 marzo 2017

Osservante: Maurizio La Ruffa in qualità di legale rappresentante dell'Associazione Culturale "L'Isola Che Non C'Era"

Il ricorrente ha presentato un documento intitolato "ROMA CITTA' DELL'AUDIOVISIVO DIGITALE", sottotitolato "proposta di variazione di finalità d'uso dell'area urbanistica denominata ex Fiera di Roma" in forma di osservazione.

Nel documento, al capitolo 1.1. Osservazioni, l'Associazione, fondata da un gruppo di professionisti che opera nel settore dell'audiovisivo, per venire incontro alle esigenze dei cittadini, propone nuove finalità d'uso dell'area ex Fiera, ritenute più vantaggiose per la collettività, vista la crescente crisi del settore dell'edilizia residenziale e dell'odierna instabilità politica che non permette investimenti remunerativi nel settore.

L'idea è quella di usare alcune strutture esistenti dell'ex Fiera, dove realizzare attraverso interventi di riqualificazione, Studios per la produzione di audiovisivi digitali, spazi di lavoro, sale, laboratori per la ideazione e la distribuzione di prodotti tecnologici digitali, attraverso l'utilizzo di Fondi Nazionali ed Europei finalizzati a tali scopi.

In sostanza la proposta è quella di progettare e creare un centro unico della cinematografia, avente le caratteristiche di città dedicata all'Audiovisivo digitale polifunzionale a servizio della collettività, che contenga anche strutture di formazione professionale nonché supportare attività in house, artistiche e culturali.

L'associazione si rende disponibile a mettere a disposizione dell'Amministrazione un Piano di fattibilità della proposta.

CONTRODEDUZIONE:

Senz'altro la proposta è apprezzabile sia per le sue finalità sia per i contenuti, che potranno essere presi in considerazione dall'Amministrazione Capitolina in una seconda fase ovvero quando attraverso una progettazione di dettaglio, che si concretizzerà ad esito del previsto concorso di progettazione, qualora siano previsti spazi pubblici destinati ad attività culturali e collettive, gli stessi, potranno essere dati in gestione attraverso apposito bando di evidenza pubblica.

Per quanto rappresentato, l'osservazione non è accolta.

Visto:

- la Legge n.1150/42;
- la L.R. n. 36/1987 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- la deliberazione del Commissario Straordinario n. 85 del 12 maggio 2001;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008;
- la deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 35 del 14 luglio 2015;
- la deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 10 del 9 agosto 2016;

Visto altresì:

Che in data 10 luglio 2017 il Dirigente della U.O. P.R.G. 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. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, 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 10 luglio 2017, 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;

Dato atto 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.

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA DELIBERA

– di formulare le seguenti controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso la deliberazione di Assemblea Capitolina n. 10 del 09.08.2016 ad oggetto: "Controdeduzioni alle osservazioni presentate alla deliberazione A.C. n. 35/2015 di Variante 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":

OSSERVAZIONE N. 1 - prot. 24608 del 10 febbraio 2017

Osservante: Luca Voglino in qualità di Presidente e legale rappresentante protempore di Investimenti S.p.A. (già Fiera di Roma S.p.A.).

L'Ufficio ha ritenuto di considerare l'istanza di annullamento in autotutela ex art. 21-nonies L. 241/1990 della Deliberazione AC. n. 10 del 9 agosto 2016, avanzata da Investimenti S.p.A. con nota registrata al prot. del Dipartimento P.A.U. con il n. 24608 del 10.02.2017, alla stregua di una osservazione alla richiamata delibera di controdeduzioni (n.10 del 9.8.2016), limitandone la portata ai soli aspetti di rilevanza urbanistica, tralasciando quindi tutte le altre contestazioni che attengono a profili civilistici e/o amministrativo-giuridici, cui l'Amministrazione Capitolina replicherà nelle sedi opportune.

In tale contesto l'"osservazione" di Investimenti S.p.A. sostanzialmente contesta la riduzione di Superficie Utile Lorda (SUL) assentita, da 67.500 mq della delibera AC. n. 35/2015, a 44.360 mq della delibera AC. n. 10/2016. Ciò in considerazione degli evidenti riflessi sul più ampio quadro dell'equilibrio finanziario della Società.

CONTRODEDUZIONE:

Nel merito si controdeduce all'osservazione - considerata nei termini di cui sopra - rappresentando quanto segue:

L'aumento di popolazione residente, secondo le previsioni edificatorie della DAC n. 35/2015 corrispondente alla SUL di mq. 67.500, di cui 54.000 mq a destinazione "Residenziale" e 13.500 mq "Non Residenziale" (con esclusione di destinazioni a "Carico Urbanistico alto" - CU/a), è valutabile in circa 1400 abitanti, oltre agli addetti e agli utenti delle unità non residenziali previste (terziario, commerciale, servizi). Nell'ambito del potere conformativo del territorio, che rientra nella potestà dell'amministrazione comunale, a seguito della rivalutazione complessiva della proposta, conformemente ai mutati obiettivi strategici e

programmatici in ordine al futuro sviluppo urbanistico-edilizio del quadrante urbano di riferimento si è ritenuto, con la deliberazione n. 10/2016 di procedere a un contenimento (pari a ca. il 35%) della SUL, assentendo 44.360 mq, corrispondenti all'attuale superficie coperta (padiglioni, annessi, ecc.), adottando quindi un criterio di "equivalenza di superfici", in luogo dei 67.500 mq di cui alla D.A.C. 35/2015, corrispondenti alla precedente adozione di un criterio di "equivalenza di volumi", utilizzando il parametro della Superficie Utile virtuale, quale risultato del rapporto tra i volumi e un'altezza convenzionale, pari a m 3,20, valore significativamente inferiore all'altezza reale.

La riduzione di SUL adottata, mantenendo il medesimo rapporto tra destinazione "Residenziale" e "Non Residenziale" (36.488 mq "Res." e 8.872 mq. "Non Res."), comporta pertanto una diminuzione degli abitanti insediabili (circa 1000), oltre agli addetti ed utenti delle destinazioni "non residenziali", con una significativa riduzione di tutti gli "impatti" sfavorevoli ricadenti sul territorio.

Per quanto sopra rappresentato, l'osservazione non è accolta.

OSSERVAZIONE N. 2 - prot. 37793 del 2 marzo 2017 (pervenuta oltre il termine del 28.02.2017).

Osservante: Arch. Carlo Baroglio - in qualità di privato cittadino.

Il ricorrente con riferimento all'accoglimento dei punti c) e d) dell'osservazione presentata alla deliberazione n. 35/2015, rileva:

- a) La SUL proposta dalla Del. 35/2015, pari a mq. 67.500, non particolarmente elevato, corrisponde ad un indice di edificabilità pari a 0,9 mq/mq. Rispetto alla contenuta edificazione esistente, una nuova edificazione di maggior altezza e con ridotto consumo del suolo consentirebbe comunque la realizzazione di ampie aree a verde e servizi. Non si ravvisano ragioni ambientali, paesaggistiche e archeologiche che motivino la riduzione della SUL prevista dalla deliberazione A.C. 10/2016.
- b) Trattandosi di aree di proprietà comunale e di una società a maggioranza pubblica, non si capisce a chi giovi la riduzione della SUL che, oltre a ridurre la possibilità di realizzare interventi con finalità pubbliche (sede Municipio ecc..) riduce la SUL destinata ad edilizia sociale convenzionata, l'importo degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario, utili ad interventi di riqualificazione del quartiere.
- c) La L.R. 38/99, prevede che, in sede di pianificazione attuativa, una variazione del 10% non costituisca variante urbanistica, pertanto un incremento della SUL pari a mq. 4.440 rispetto alla superficie coperta attuale consentirebbe un aumento di 900 mq di SUL per l'edilizia sociale.

Il ricorrente in conclusione, evidenzia che la riduzione della SUL prevista dalla Del. A.C. 35/2015, non sia di pubblico interesse, ma anzi riduca i benefici che l'intervento può portare alla città e alla pubblica amministrazione.

CONTRODEDUZIONE:

Pur essendo arrivata fuori dai termini temporali aventi scadenza al 28.02.2017, l'Ufficio ritiene di prendere in considerazione l'osservazione in questione.

Relativamente al punto a), si rappresenta che la riduzione di SUL e di conseguenza dell'indice di edificabilità territoriale (ET) da 0,9 mq/mq a 0,58 mq/mq non è connesso a ragioni ambientali, paesaggistiche e archeologiche, bensì alle motivazioni già espresse nella precedente controdeduzione alla osservazione n. 1).

Con riferimento al punto b), si rappresenta che le varianti urbanistiche hanno la sola finalità di assicurare un corretto ed ordinato sviluppo del territorio, non essendo possibile sfruttare tali varianti per mera utilità finanziaria, anche nel caso in cui detta utilità riguardi una società pubblica o a partecipazione pubblica.

Con riferimento al punto c), l'eventuale incremento previsto da norme sovraordinate sarà riconosciuto in fase attuativa laddove richiesto, se conforme alle normative vigenti.

Per quanto rappresentato, l'osservazione non è accolta.

OSSERVAZIONE N. 3 - prot. 49919 del 20 marzo 2017

Osservante: Maurizio La Ruffa in qualità di legale rappresentante dell'Associazione Culturale "L'Isola Che Non C'era"

Il ricorrente ha presentato un documento intitolato "ROMA CITTA' DELL'AUDIOVISIVO DIGITALE", sottotitolato "proposta di variazione di finalità d'uso dell'area urbanistica denominata ex Fiera di Roma" in forma di osservazione.

Nel documento, al capitolo 1.1. Osservazioni, l'Associazione, fondata da un gruppo di professionisti che opera nel settore dell'audiovisivo, per venire incontro alle esigenze dei cittadini, propone nuove finalità d'uso dell'area ex Fiera, ritenute più vantaggiose per la collettività, vista la crescente crisi del settore dell'edilizia residenziale e dell'odierna instabilità politica che non permette investimenti remunerativi nel settore.

L'idea è quella di usare alcune strutture esistenti dell'ex Fiera, dove realizzare attraverso interventi di riqualificazione, Studios per la produzione di audiovisivi digitali, spazi di lavoro, sale, laboratori per la ideazione e la distribuzione di prodotti tecnologici digitali, attraverso l'utilizzo di Fondi Nazionali ed Europei finalizzati a tali scopi.

In sostanza la proposta è quella di progettare e creare un centro unico della cinematografia, avente le caratteristiche di città dedicata all'Audiovisivo digitale polifunzionale a servizio della collettività, che contenga anche strutture di formazione professionale nonché supportare attività in house, artistiche e culturali.

L'associazione si rende disponibile a mettere a disposizione dell'Amministrazione un Piano di fattibilità della proposta.

CONTRODEDUZIONE:

Senza altro la proposta è apprezzabile sia per le sue finalità sia per i contenuti, che potranno essere presi in considerazione dall'Amministrazione Capitolina in una seconda fase ovvero quando attraverso una progettazione di dettaglio, che si concretizzerà ad esito del previsto concorso di progettazione, qualora siano previsti spazi pubblici destinati ad attività culturali e collettive, gli stessi, potranno essere dati in gestione attraverso apposito bando di evidenza pubblica.

Per quanto rappresentato, l'osservazione non è accolta.

- di confermare il dimensionamento di progetto in mq 44.360 di Superficie Utile Lorda, confermando altresì il medesimo rapporto tra destinazione "Residenziale" e "Non Residenziale" (36.488 mq "Res." e 8.872 mq. "Non Res.").

La Segreteria Generale comunica che la Commissione Capitolina Permanente VIII, nella seduta del 9 agosto 2017, ha espresso parere favorevole.

(OMISSIS)

Il PRESIDENTE invita quindi l'Assemblea alla votazione, con procedimento elettronico, della surriportata proposta di deliberazione.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 24 voti favorevoli e 10 contrari.

Hanno votato a favore i Consiglieri Agnello, Angelucci, Calabrese, Catini, Coia, De Vito, Diaco, Diario, Ferrara, Ficcardi, Guadagno, Guerrini, Iorio, Montella, Pacetti, Paciocco, Penna, Seccia, Stefàno, Sturni, Terranova, Tranchina, Vivarelli e Zotta.

Hanno votato contro i Consiglieri Baglio, Bordoni, De Priamo, Di Biase, Figliomeni, Ghera, Giachetti, Mussolini, Palumbo e Politi.

La presente deliberazione assume il n. 47.

Infine l'Assemblea, in considerazione dell'urgenza del provvedimento, dichiara, con 25 voti favorevoli e 4 contrari, immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi di legge.

Hanno votato a favore i Consiglieri Agnello, Angelucci, Bernabei, Calabrese, Catini, Coia, De Vito, Diaco, Diario, Ferrara, Ficcardi, Guadagno, Guerrini, Iorio, Montella, Pacetti, Paciocco, Penna, Seccia, Stefàno, Sturni, Terranova, Tranchina, Vivarelli e Zotta.

Hanno votato contro i Consiglieri Figliomeni, Ghera, Mussolini e Politi.

(OMISSIS)

IL PRESIDENTE
M. DE VITO

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 7 settembre 2017 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 21 settembre 2017.

Lì, 6 settembre 2017

SEGRETARIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina
IL DIRETTORE
F.to M. D'Amanzo

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, per decorrenza dei termini di legge, il 17 settembre 2017.

Lì, 18 settembre 2017

SEGRETARIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina
IL DIRETTORE
F.to: M. D'Amanzo