

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

(SEDUTA DEL 19 LUGLIO 2016)

L'anno duemilasedici, il giorno di martedì diciannove del mese di luglio, alle ore 15,30, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1 RAGGI VIRGINIA.....	<i>Sindaca</i>	6 MARZANO FLAVIA.....	<i>Assessora</i>
2 FRONGIA DANIELE.....	<i>Vice Sindaco</i>	7 MELEO LINDA.....	<i>Assessora</i>
3 BALDASSARRE LAURA.....	<i>Assessora</i>	8 MELONI ADRIANO.....	<i>Assessore</i>
4 BERDINI PAOLO.....	<i>Assessore</i>	9 MINENNA MARCELLO.....	<i>Assessore</i>
5 BERGAMO LUCA.....	<i>Assessore</i>	10 MURARO PAOLA.....	<i>Assessora</i>

Sono presenti la Sindaca, il Vice Sindaco e gli Assessori Baldassarre, Berdini, Bergamo, Marzano, Meleo, Meloni, Minenna e Muraro.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott.ssa Antonella Petrocelli.

(O M I S S I S)

## Deliberazione n. 2

**Conferma della deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Capitolina n. 32 del 31 dicembre 2015 avente ad oggetto: "Annullamento della deliberazione di Giunta Capitolina n. 40 dell'8 febbraio 2012. Individuazione ex art. 27, comma 3 della legge n. 457/1978 del complesso edilizio sito in Roma delimitato da Via del Corso, Via della Vite, Via del Gambero e Via delle Convertite con accessi contrapposti su Via del Corso n. 173 e Via del Gambero n. 8. Adozione del relativo Piano di Recupero del medesimo complesso edilizio. Approvazione dell'atto d'obbligo e relativo schema di convenzione".**

Premesso che con deliberazione n. 32 del 31 dicembre 2015 il Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Capitolina, ha deliberato di annullare la deliberazione di Giunta Capitolina n. 40 dell'8 febbraio 2012 relativa a: "Individuazione ex art. 27, comma 3 della legge n. 457/1978 del complesso edilizio sito in Roma delimitato da Via del Corso, Via della Vite, Via del Gambero e Via delle Convertite con accessi contrapposti su Via del Corso n. 173 e Via del Gambero n. 8. Adozione del relativo Piano di Recupero del complesso edilizio. Approvazione dell'atto d'obbligo e relativo schema di convenzione";

Che con la suddetta deliberazione sono stati caducati anche tutti gli atti conseguenti e successivi, ivi compresa la deliberazione di Giunta Capitolina n. 195/2012;

Che in esecuzione della citata deliberazione, con nota prot. n. 20232/2016, la U.O. Città Storica ha comunicato l'annullamento della deliberazione n. 40/2012 ai vari Uffici dell'Amministrazione Capitolina, per gli adempimenti successivi di competenza di ciascuno;

Che, con nota n. RF/2016/11611 dell'11 febbraio 2016, acquisita al protocollo della U.O. Città Storica al n. QI 25129 del 12 febbraio 2016, l'Avvocatura ha trasmesso il ricorso proposto dalla Ribes S.p.A. innanzi al TAR Lazio, con contestuale istanza di sospensiva, per l'annullamento della deliberazione assunta dal Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Capitolina n. 32 del 21 dicembre 2015, con invito a far pervenire "una idonea relazione sugli elementi di fatto e di diritto e tutte le notizie necessarie per la difesa in giudizio dell'Amministrazione e tutti i documenti citati nello stesso ricorso e quelli ritenuti utili";

Che, con nota protocollo n. QI 29165 del 18 febbraio 2016, è stata inviata tutta la documentazione in possesso dell'Ufficio richiesta dall'Avvocatura nonché la relazione tecnica della U.O. Città Storica;

Che, con nota protocollo n. QI 50527 del 18 marzo 2016, l'Avvocatura Capitolina ha trasmesso l'Ordinanza n. 1309/2016, con la quale il TAR del Lazio sezione II quater, ha accolto l'istanza cautelare proposta dalla Ribes S.p.A., "... ai soli e limitati fini del riesame del provvedimento commissariale, nei "ristretti limiti" di cui in parte motiva, rinviando per il prosieguo alla Camera di Consiglio del 4 ottobre 2016 e impegnando la Resistente Amministrazione agli adempimenti specificati nel termine di giorni 120 decorrenti dalla data di notificazione (a cura della parte ricorrente), avvenuta in, data 25 marzo 2016 (prot. QI n. 55341/2016);

Che, nella suddetta Ordinanza è precisato che il provvedimento commissariale "..... appare non supportato da un adeguato impianto motivazionale laddove (alla luce del "ravvedimento" manifestato dalla ditta ricorrente una volta resi disponibili gli esiti degli accertamenti di cui sopra), esclude un ridimensionamento del Piano di Recupero sol perché trattasi di "strumento urbanistico già approvato", trascurando, quanto meno apparentemente, che la L.R. Lazio n. 36 del 1987, come da ultimo modificata dalla L.R. n. 10 del 2011, consente, nei limiti ivi descritti, modifiche ai "piani attuativi già approvati";

Che, fermo restando quanto già evidenziato nella deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Capitolina n. 32 del 31 dicembre 2015, a supporto dell'annullamento della deliberazione di Giunta Capitolina n. 40/2012 (in via esemplificativa: annullamento d'Ufficio del titolo in sanatoria rilasciato n. 345416/2004 e reiezione istanza di sanatoria prot. n. 565728/2004 per vizi sostanziali e false dichiarazioni; violazione della normativa vigente sulla non ammissibilità in "Città Storica" delle "medie strutture di vendita"; esecuzione di opere strutturali in difformità alla DIA n. CA/599447/2002), la U.O. Città Storica, al fine di ottemperare a quanto disposto dall'Ordinanza, ha proceduto alla dovuta istruttoria e ad acquisire, a tal fine, ulteriori elementi;

Che, in particolare, con nota protocollo n. QI 60511 del 5 aprile 2016 indirizzata alla Direzione Pianificazione Generale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, ha chiesto a quest'ultima approfondimenti sui seguenti argomenti:

1. competenza dell'Assemblea Capitolina piuttosto che della Giunta per il provvedimento de quo, in considerazione del fatto che nel P.R.G. vigente non risultano perimetrare le zone di recupero (art. 27, L. n. 457/1978);
2. l'immobile in oggetto, secondo il P.R.G. vigente, ricade nel sistema insediativo componente Città Storica, nel Tessuto (T2) – tessuto di espansione rinascimentale e moderna preunitaria. Le N.T.A. all'art. 27, comma 3 lettera b) così testualmente recitano: "... il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo

che per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento”. Visto che il Piano di Recupero ha previsto dei frazionamenti delle unità immobiliari e, quindi, in contrasto con quanto sopra, necessità di procedere ad un concorso di progettazione, come previsto dall’art. 24, comma 17 e 18, al fine di valutare le così dette “motivate ragioni di qualità progettuale, deroghe alle prescrizioni particolari stabilite nel comma 3.....”;

3. necessità di sottoporre il Piano di Recupero in argomento al processo di partecipazione secondo le modalità del “Regolamento di partecipazione dei cittadini alla Trasformazione Urbana” (deliberazione Consiglio Comunale n. 57 del 2 marzo 2006);

Che, con nota protocollo n. QI 61443 del 6 aprile 2016, la U.O. Città Storica ha comunicato l’avvio del procedimento di riesame alla Società Ribes S.p.A.;

Che, con nota protocollo n. QI 75554 del 28 aprile 2016, la U.O. Piano Regolatore – PRG del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha rilasciato, il richiesto parere rilevando che:

- punto 1: “per quanto riguarda la perimetrazione delle “zone di recupero” ai sensi dell’art. 27 della legge n. 457/1978, le N.T.A. del vigente P.R.G. individuano esplicitamente quali “zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dall’art. 27, legge n. 457/1978”:

- gli “Ambiti per programmi integrati della Città da ristrutturare” (art. 53 comma 2);
- gli “Ambiti di programmazione strategica”; (art. 64 comma 5).

L’intervento in questione, ricadente in “Città Storica” tessuto T2, non rientra in tali fattispecie. A norma dell’art. 28 della L. n. 457/1978, i “Piani di Recupero” cui è subordinato il rilascio del titolo abilitativo edilizio, nell’ambito delle suddette “zone di recupero”, sono approvati con deliberazione di Assemblea Capitolina;

- per quanto riguarda le osservazioni di cui al punto 2, in merito al frazionamento delle unità immobiliari, si evidenzia che l’art. 24 delle N.T.A. introduce la possibilità di deroga alle prescrizioni di cui all’articolo 27, comma 3, lett. b) ove si faccia ricorso al “Concorso di progettazione” e in caso di ricorso alla modalità di attuazione indiretta (come nel nostro caso). Il ricorso al “Concorso di progettazione” consentirebbe all’Amministrazione di valutare l’applicazione di dette deroghe “per motivate ragioni di qualità progettuale”;

- in merito infine, al punto 3 della nota trasmessa, questo Ufficio rammenta quanto previsto dal “Regolamento di partecipazione dei cittadini alla Trasformazione Urbana”, approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 57 del 2 marzo 2006 che dispone:

“.... sono sottoposti al processo di partecipazione: a) gli strumenti urbanistici, nelle diverse fattispecie definite da norme statali o regionali ..... relativi all’intera città ed in particolare alla città storica, consolidata, della riqualificazione e della trasformazione.....”;

Che, con nota protocollo n. QI 78633 del 3 maggio 2016, la U.O. Città Storica, sulla base di quanto riscontrato dalla U.O. Piano Regolatore – P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, ai fini del riesame del provvedimento commissariale (deliberazione n. 32 del 31 dicembre 2015), ha comunicato alla Società Ribes a r.l. ad integrazione di quanto già rappresentato nel precedente provvedimento gli ulteriori motivi di contrasto con la seguente normativa vigente:

- contrasto con l’art. 27 della L. n. 457/1978 in quanto, così come evidenziato anche dalla perizia del CTU del Tribunale, poiché nel P.R.G. vigente l’immobile di cui

trattasi non risulta all'interno di una zona di recupero perimetrata, per cui il Piano di Recupero doveva essere approvato dall'Assemblea Capitolina;

- contrasto con il combinato degli art. 24, comma 17 e 18 e art. 27 comma 3 lettera b) delle N.T.A. di P.R.G. vigente in quanto avendo previsto dei frazionamenti delle unità immobiliari, era necessario il ricorso al concorso di progettazione, al fine di valutare le così dette " motivate ragioni di qualità progettuale, deroghe alle prescrizioni particolari stabilite nel comma 3 degli articoli da 26 a 33 e da 38 a 40.";
- contrasto con l'art. 13 delle N.T.A. del PRG vigente poiché il Piano di Recupero non è stato sottoposto al processo di partecipazione secondo le modalità del "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla Trasformazione Urbana" (deliberazione Consiglio Comunale n. 57 del 2 marzo 2006);

Che a seguito della nota protocollo n. QI 78633 del 3 maggio 2016, della U.O. Città Storica sono pervenute nei termini le "osservazioni scritte" da parte della Società Ribes S.p.A. in merito a quanto rilevato dagli Uffici;

Che nelle citate osservazioni, acquisite con protocollo n. QI 87909 del 13 maggio 2016, si osserva che":

- a) ai sensi dell'art. 5, comma 13, lett. b), D.L. 13 maggio 2011, n. 70, conv. con modif. nella L. 12 luglio 2011, n. 106 (c.d. "Decreto Sviluppo"), "i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla Giunta Comunale";
- b) alla stregua dell'art. 40, comma 1, lett. f), L.R. Lazio n. 38/1999 ("Norme sul governo del territorio"), l'individuazione delle zone di recupero di cui all'art. 27 L. n. 457/1978 non costituisce variante allo strumento urbanistico;
- c) il Piano di Recupero del complesso immobiliare denominato "Palazzo Raggi", in quanto conforme al vigente P.R.G. di Roma Capitale, è stato adottato con deliberazione della Giunta Capitolina, in puntuale applicazione dell'art. 1-bis, comma 1, L.R. Lazio n. 36/1987, come sostituito dall'art. 5, comma 19, L.R. n. 10/2011, emanata proprio a seguito del richiamato D.L. n. 70/2011, al fine di semplificare i procedimenti di formazione dei piani urbanistici attuativi;
- d) nel Tessuto della Città Storica di tipo "T2", al cui interno ricade il cennato complesso immobiliare, gli interventi di ristrutturazione edilizia di categoria "RE1" sono obbligatoriamente sottoposti a Piano di Recupero, restando relegato a meri casi residuali (proprietà pubblica, intervento autoritativo) il ricorso al Piano Particolareggiato (art. 25, comma 9, lett. c), N.T.A. del vigente P.R.G.).

Orbene essendo il ricorso obbligatorio al Piano di Recupero di cui agli artt. 28 e 30 L. n. 457/1978 espressamente imposto dal vigente P.R.G., ne consegue che è lo stesso strumento urbanistico generale ad avere di fatto tracciato il perimetro della "zona di recupero del patrimonio edilizio esistente" di cui all'art. 27 della legge cit., all'interno della quale è ricompreso il complesso immobiliare di che trattasi.

Peraltro, l'art. 1 – bis, comma 2, L.R. Lazio n. 36/1987, come sostituito dall'art. 5, comma 19. L.R. n. 10/2011, alla lett. l), annovera espressamente l'individuazione delle zone di recupero di cui al citato art. 27 L. n. 457/1978 fra le modifiche che "non costituiscono variante sostanziale".

..... ai sensi dell'art. 24, comma 12, N.T.A., gli strumenti urbanistici esecutivi, ove riguardino interventi di categoria "RE"; "DR"; "AMP", e "NE"; sono obbligatoriamente sottoposti al parere consultivo del Comitato per la qualità urbana e edilizia (c.d. CO.Q.U.E.). Come Vi è noto, tale parere è stato acquisito, in relazione al Piano di Recupero di che trattasi, nell'ambito del relativo iter istruttorio.

Diversamente, ai sensi del comma 16 del medesimo art. 24 N.T.A., l'Amministrazione ha la facoltà (non l'obbligo) – per la formazione di strumenti attuativi che prevedono interventi di categoria “RE2” (e non “RE1”, come invece nel caso che ci occupa), “DR” e “AMP”; ove comportino aumento di S.U.L., nonché di categoria “NE” – di disporre il ricorso a concorsi di idee o di progettazione.

Trattasi, evidentemente, di facoltà subordinata a quanto previsto dal richiamato comma 12 dello stesso art. 24, di talché la deroga di cui al successivo comma 18 (“sono consentite, per motivate ragioni di qualità progettuale, deroghe alle prescrizioni particolari stabilite nel comma 3 degli articoli da 26 a 33 e da 38 a 40”) riguarda, in primo luogo, proprio l'ipotesi dell'attuazione indiretta in cui sia stato acquisito, come appunto nel caso di specie, il parere favorevole del CO.Q.U.E.

..... la procedura partecipativa de qua, ove necessaria, avrebbe dovuto essere attivata dall'Amministrazione Capitolina, la quale, verosimilmente in ragione della conformità del Piano di Recupero di che trattasi al vigente strumento urbanistico generale, ha ritenuto di non darvi corso”;

Che, al fine di controdedurre a quanto osservato dalla Soc. Ribes con la nota sopra citata, la U.O. Città Storica si è avvalsa del supporto della U.O. P.R.G., della Direzione Dipartimentale e dell'Avvocatura Capitolina;

Che, ad esito di tale attività e facendo riferimento, in particolare a quanto richiesto dal TAR Lazio, relativamente all'applicazione dell'art. 1 bis della L.R. Lazio n. 36/1987 che prevede modifiche ai “piani attuativi già approvati”, così come d'altra parte richiesto dalla Soc. Ribes con nota prot. n. 132396/2015, si ritiene assorbente rispetto agli ulteriori elementi di criticità già sopra evidenziati, la non conformità del Piano di Recupero in oggetto con lo strumento urbanistico generale a causa della mancata perimetrazione delle “zone di recupero” ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978, nonché del ricorso al frazionamento delle unità immobiliari, non consentito dalle N.T.A. del P.R.G. (art. 27, comma 3, lett. B); ciò comporta l'impossibilità di applicare quanto previsto dall'art. 1 bis della L.R. Lazio n. 36/1987;

Che, pertanto, la procedura relativa alla adozione della deliberazione di Giunta Capitolina n. 40/2012 si basa su presupposti e valutazioni erranee e, quindi “contra legem” che, insieme a quanto sopra evidenziato, rafforzano l'esigenza di confermare l'atto di annullamento della deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Capitolina n. 32/2015;

Che, in data 24 giugno 2016 con nota protocollo n. QI 118550, l'Avvocatura con riferimento alla relazione trasmessa, sull'attività istruttoria svolta in ottemperanza a quanto disposto dal TAR del Lazio, richiede l'invio del provvedimento conclusivo del procedimento di riesame e di tutta la documentazione ad esso inerente, così da poterne effettuare il deposito in giudizio nei termini indicati nella richiamata ordinanza;

Che in data 7 luglio 2016 il Dirigente del U.O. “Città Storica” del Dipartimento “Programmazione ed Attuazione Urbanistica”, quale Responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo del 18 agosto 2000 n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: P. Ottolini”;

Preso atto che, in data 7 luglio 2016, il Direttore del “Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica”, ha attestato – ai sensi dell'art. 28, c. 1, lett. i) ed j), del Regolamento degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti – la

coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: A. Graziano;

Che in data 7 luglio 2016 il Dirigente della Ragioneria Generale U.O. XVII, quale Responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo del 18 agosto 2000 n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: G. Ruiz";

Che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, di cui all'art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con del Decreto Legislativo del 18 agosto 2000 n. 267;

Vista la legge n. 457/1978;

Vista la Legge Regionale Lazio n. 36/1987 e s.m.i.;

Vista la legge n. 241/1990 e s.m.i.;

Visto il Decreto Legislativo del 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i.;

Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Visto il D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.;

Viste le NTA del vigente PRG;

Visto la Relazione Tecnica e le note sopracitate ed allegate alla presente deliberazione;

## LA GIUNTA CAPITOLINA

### DELIBERA

preso atto di quanto esposto in premessa e dell'esito dell'ulteriore istruttoria posta in essere dalla U.O. Città Storica, a seguito dell'Ordinanza TAR Lazio – sez. II quater – n. 1309/2016:

- di confermare la deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Capitolina n. 32 del 31 dicembre 2015 concernente l'annullamento della deliberazione di Giunta Capitolina n. 40 dell'8 febbraio 2012 relativa a: "Individuazione ex art. 27, comma 3 della legge n. 457/1978 del complesso edilizio sito in Roma delimitato da Via del Corso, Via della Vite, Via del Gambero e Via delle Convertite con accessi contrapposti su Via del Corso n. 173 e Via del Gambero n. 8. Adozione del relativo Piano di Recupero del complesso edilizio. Approvazione dell'atto d'obbligo e relativo schema di convenzione", in quanto la procedura relativa alla adozione della deliberazione si basa su presupposti e valutazioni erranee e, pertanto, "contra legem". Eventuali prospettate modifiche relativamente al Piano di Recupero già approvato, volte a ripristinare la regolarità della preesistenza e la legittimità della stessa, non risultano sufficienti nel caso di specie, poiché trattasi di piano attuativo non conforme allo strumento urbanistico generale, in contrasto con l'art. 1 bis della Legge Regionale n. 36/1987 e s.m.i.;

- di specificare, altresì quanto segue:
  - il frazionamento delle unità immobiliari, attuato nel Piano di Recupero in questione è normato all'articolo 27, comma 3, lett. b) delle N.T.A. "... non è consentito, salvo che per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento." L'art. 24 delle N.T.A. introduce la possibilità di deroga alle prescrizioni sopra citate ove si faccia ricorso al "Concorso di progettazione" e in caso di ricorso alla modalità di attuazione indiretta;
  - le N.T.A. del vigente P.R.G. individuano esplicitamente quali "zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978":
    - gli "Ambiti per programmi integrati della Città da ristrutturare" (art. 53 comma 2);
    - gli "Ambiti di programmazione strategica", (art. 64 comma 5);
    - l'intervento in questione, ricadente in "Città Storica" tessuto T2, non rientra in tali fattispecie. A norma dell'art. 28 della legge n. 457/1978, i "Piani di Recupero" cui è subordinato il rilascio del titolo abilitativo edilizio, nell'ambito delle suddette "zone di recupero", sono approvati con deliberazione di Assemblea Capitolina;
  - il "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla Trasformazione Urbana", infine, approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 57 del 2 marzo 2006 dispone: "... sono sottoposti al processo di partecipazione: a) gli strumenti urbanistici nelle diverse fattispecie definite da norme statali o regionali....relativi all'intera città ed in particolare alla città storica, consolidata, della riqualificazione e della trasformazione.

*L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, il suesposto schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.*

*Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara, all'unanimità, immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.*

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE  
V. Raggi

IL SEGRETARIO GENERALE  
A. Petrocelli

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 23 luglio 2016 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 6 agosto 2016.

Lì, 22 luglio 2016

p. IL SEGRETARIO GENERALE

Il Direttore

F.to: M. D'Amanzo