



# ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 10495/11

## Deliberazione n. 5

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

Anno 2012

VERBALE N. 3

Seduta Pubblica del 19 gennaio 2012

Presidenza: POMARICI

L'anno duemiladodici, il giorno di giovedì diciannove del mese di gennaio, alle ore 15,10, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 15 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. Luigi MAGGIO.

Assume la presidenza dell'Assemblea Capitolina il Presidente Marco POMARICI, il quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 16,40 – il Presidente dispone che si proceda al secondo appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 30 Consiglieri:

Aiuti Fernando, Angelini Roberto, Belfronte Rocco, Berruti Maurizio, Cantiani Roberto, Ciardi Giuseppe, Cochi Alessandro, Coratti Mirko, De Luca Pasquale, De Priamo Andrea, Di Cosimo Marco, Gramazio Luca, Guidi Federico, La Fortuna Giuseppe, Masino Giorgio Stefano, Naccari Domenico, Orsi Francesco, Pomarici Marco, Rocca Federico, Rossin Dario, Santori Fabrizio, Siclari Marco, Storace Francesco, Todini Ludovico Maria, Tomaselli Edmondo, Torre Antonino, Tredicine Giordano, Vannini Scatoli Alessandro, Vigna Salvatore e Voltaggio Paolo.

Giustificato il Consigliere Mollicone Federico, in missione.

Assenti l'on. Sindaco Giovanni Alemanno e i seguenti Consiglieri:

Alzetta Andrea, Azuni Maria Gemma, Bianconi Patrizio, Casciani Gilberto, Cassone Ugo, Cianciulli Valerio, Cirinnà Monica, De Luca Athos, De Micheli Francesco, Ferrari Alfredo, Fioretti Pierluigi, Gazzellone Antonio, Marroni Umberto, Masini Paolo, Mennuni Lavinia, Nanni Dario, Onorato Alessandro, Ozzimo Daniele, Panecaldo Fabrizio, Pelonzi Antongiulio, Piccolo Samuele, Policastro Maurizio, Quadrana Gianluca, Quarzo Giovanni, Rutelli Francesco, Smedile Francesco, Stampete Antonio, Valeriani Massimiliano e Zambelli Gianfranco.

Il PRESIDENTE constata che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento, i Consiglieri Aggiunti Godoy Sanchez Madisson Bladimir, Kuzyk Tetyana e Okeadu Victor Emeka.

Partecipano altresì alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Aurigemma Antonio, Bordoni Davide, Cavallari Enrico e Corsini Marco.

(O M I S S I S)

Il PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 86ª proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento dell'emendamento:

86ª Proposta (Dec. G.C. del 19 luglio 2011 n. 69)

**Riconoscimento del computo dei diritti edificatori in applicazione della deliberazione Consiglio Comunale n. 17 del 2010 relativamente alla compensazione edificatoria della zona “Monte Arsiccio” attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie in località “Pietralata”. Conferma della deliberazione Consiglio Comunale n. 46/2003.**

Premesso che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92 del 29 maggio 1997 è stata adottata la Variante Urbanistica Generale cd “Piano delle Certezze” con la quale è stato anche introdotto il principio della compensazione edificatoria;

Che con deliberazione della Giunta Comunale n. 811 del 21 luglio 2000 sono state definite, in merito a tali compensazioni, sia le modalità che i criteri per le relative procedure attuative, ammettendo anche proposte direttamente avanzate dai privati riguardanti la cessione di aree trasformabili;

Che l'art. 3, punto 21 delle NTA, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 176 del 9 novembre 2000 di controdeduzione alle osservazioni presentate avverso la Variante “Piano delle Certezze”, ha recepito espressamente i criteri di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 811/2000;

Che la suddetta variante è stata definitivamente approvata con deliberazione G.R.L. n. 856/2004;

Che in ordine alle due osservazioni di seguito riportate, pervenute a seguito della pubblicazione urbanistica, ai sensi dell'art. 49 della L.R. n. 38/1999 e ss.mm.ii., della deliberazione di Consiglio Comunale n. 315/2005, si è svolta l'istruttoria necessaria alla predisposizione delle relative controdeduzioni:

Osservazione prot. n. 13025 del 29 ottobre 2003 del Comitato Cittadino Pietralata Tiburtino e Comitato Pietralata – Durantini, che di seguito sinteticamente si riporta:

- a) mancata partecipazione democratica da parte dei cittadini alla modifica del territorio;
- b) mancata variazione del peso urbanistico del progetto;
- c) mancata rappresentazione dell'edificio riguardante il teatro che andrebbe ad insediarsi a discapito dell'area destinata a verde;
- d) mancato raccordo delle deliberazioni comunali relativamente ai diversi piani attuativi previsti sullo stesso territorio;
- e) richiesta di utilizzare l'area destinata ad ERP per la compensazione di Monte Arsiccio.

Osservazione prot. n. 13027 del 29 ottobre 2003 della sig.ra Bannetta Paola, che di seguito sinteticamente si riporta:

- a) mancata informazione verso i cittadini sulla proposta urbanistica;
- b) mancato raccordo delle deliberazioni comunali relativamente ai diversi piani attuativi previsti sullo stesso territorio;
- c) mancata graficizzazione dei servizi pubblici quali parco, teatro, ecc.

Che in località Monte Arsiccio, con destinazione urbanistica F1 di PRG previgente, insisteva un'area ricompresa nel perimetro del Parco dell'Insugherata istituito con Legge Regionale n. 24 del 6 novembre 1998;

Che la cubatura da compensare per tutta la sottozona F1 di PRG previgente veniva fissata in mc. 142.500 così come riportato nella tab. 1.1c allegata alla suddetta deliberazione;

Che, con deliberazione Consiglio Comunale n. 46/2003 venivano formulati gli "Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ex art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000, concernente la compensazione edificatoria della zona "F1 Monte Arsiccio" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie in località "Pietralata" e in località "Collina Fleming" e riconosciuti i diritti edificatori in compensazione di cui sopra, sulla base di una erronea valutazione della superficie complessiva dell'intero comprensorio che ha comportato un calcolo non esatto del relativo indice di edificabilità. Pertanto i crediti edificatori, attribuiti alle società soggetti attuatori del Programma Urbanistico sopra indicato, afferenti alle aree di loro proprietà nell'ambito del Comprensorio "F1 Monte Arsiccio", risultavano essere di mc. 119.367 (di cui mc. 67.680 a Collina Fleming e mc. 51.687 a Pietralata);

Che, invece, tenuto conto dell'indice di edificabilità territoriale stimato sulla base del calcolo esatto dell'estensione dell'area del Comprensorio "F1 Monte Arsiccio", fermi restando i crediti edificatori riferiti a Collina Fleming, si sarebbero dovuti riconoscere per l'atterraggio in Pietralata, quale cubatura oggetto di compensazione, mc. 40.497 anziché 51.687 mc.;

Che, a seguito di comunicazione dell'errore sopra descritto, da parte dell'allora Dipartimento VI, con nota del 12 marzo 2007, i soggetti titolari dei diritti edificatori sopra indicati, con nota n. 6410 del 22 marzo 2007, in relazione all'esatto conteggio dei diritti edificatori ammessi in compensazione, proponevano che la conseguente riduzione della cubatura fosse prevista nel solo Comprensorio di Pietralata, fermo restando la cubatura spettante nel Comprensorio di Collina Fleming;

Che in base alla valutazione effettuata dalla allora Commissione stime, istituita con D.D. n. 142/2002 del Dipartimento VI, atteso che l'indice di trasferimento di Pietralata risulta pari a 0,59434, le cubature di atterraggio che si sarebbero dovute riconoscere, a fronte dei mc. 40.497 di partenza, consistono in mc. 24.069 (S.U.L. 7.521 mq.);

Che tuttavia, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 2010, avente ad oggetto, tra l'altro, il "Completamento della manovra attuativa delle compensazioni di Piano Regolatore Vigente. Approvazione dei criteri per l'applicazione del principio dell'equivalenza economica ai sensi del comma 3 dell'art. 19 delle NTA del PRG e definizione delle grandezze edilizie di riferimento per il computo dei diritti edificatori", l'Amministrazione Capitolina ha deliberato di fissare per tutte le procedure di compensazione non ancora sottoposte alle determinazioni dell'Assemblea, relativamente al rapporto tra il valore dell'area di "partenza" e il valore dell'area di "atterraggio", quale valore minimo dell'indice di trasferimento quello corrispondente alla soglia dello 0,75, fino al valore massimo corrispondente alla soglia del 2,3, estendendo, altresì, l'applicazione di tale criterio perequativo anche ai programmi di compensazione avviati antecedentemente alla approvazione del PRG vigente ma ancora non convenzionati;

Che, in particolare, il punto 3) del citato deliberato stabilisce: “di applicare i valori ...” sopra indicati “su motivata istanza dell’interessato da presentare entro 120 giorni dall’approvazione della presente deliberazione, anche ai programmi di compensazione avviati antecedentemente all’approvazione del PRG vigente ma non ancora convenzionati; in tal caso i crediti compensativi eventualmente riconosciuti potranno essere utilizzati in diversi ambiti con apposito provvedimento dell’Amministrazione Comunale rispetto alla deliberazione di indirizzi al Sindaco già adottata”;

Che, avvalendosi di tale disposizione, con istanza depositata il 1° aprile 2010 (prot. Dipartimento VI – U.O. 4 n. 7064), le Società “Mariflav S.r.l.” e “Parsec 1 S.r.l.” proprietarie pro indiviso del F1 Monte Arsiccio per mq. 44.720, che producono crediti edificatori per 40.497 mc., hanno richiesto l’applicazione del valore minimo dell’indice di trasferimento, corrispondente alla soglia dello 0,75 nel Programma Urbanistico Pietralata;

Che, alla luce di tutte le disposizioni sopra indicate, si è accertato come l’istanza presentata dai titolari dei diritti edificatori ammessi in compensazione, sia compatibile con quanto stabilito al punto 3) della citata deliberazione Consiglio Comunale n. 17/2010;

Che, pertanto, a seguito dell’applicazione dell’indice minimo di trasferimento, previsto dalla deliberazione Consiglio Comunale n. 17/2010, corrispondente alla soglia dello 0,75, la S.U.L. in compensazione, riferita al solo Programma Urbanistico Pietralata, per la cessione delle aree di F1 Monte Arsiccio di complessivi mq. 44.720, portanti mc. 40.497 sopra citati, risulta pari a una S.U.L. di mq. 9.491 (mc. 30.373), a favore delle citate Società;

Che, stante la S.U.L. complessiva prevista nel Programma Urbanistico di Pietralata, che viene confermata con il presente provvedimento pari a mq. 20.937,50 (mc. 67.000), ferma restando la S.U.L. riferita alla proprietà dell’area di atterraggio pari a mq. 11.337,50 (mc. 36.280), considerata la S.U.L. di compensazione pari a 9.491 mq., residua una S.U.L. a disposizione dell’Amministrazione Capitolina di mq. 109;

Che il Programma Urbanistico di Pietralata è un Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita, disciplinato dall’art. 62 delle NTA di PRG vigente, approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 18/2008;

Che in data 1° luglio 2011 il Direttore della U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio 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 deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: C. Caprioli”;

Preso atto che, in data 1° luglio 2011 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi dell’art. 25, c. 1, lett. h) e i), 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 di natura economico-finanziaria o di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

Il Direttore

F.to: E. Stravato;

Che sul testo originario della 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 D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Che la VIII Commissione, nella seduta del 4 agosto 2011, ha espresso parere favorevole;

Visto l'art. 34 del T.U.E.L.;

Visto l'art. 24 dello Statuto del Comune;

Vista la deliberazione Consiglio Comunale n. 46/2003;

Vista la deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008;

Vista la deliberazione Consiglio Comunale n. 17 del 18 febbraio 2010;

Visto il parere favorevole del Dirigente responsabile del Servizio, espresso, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L., in ordine all'emendamento approvato;

### L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

delibera:

- 1) di controdedurre all'osservazione prot. n. 13025 del 29 ottobre 2003 del Comitato Cittadino Pietralata Tiburtino e Comitato Pietralata – Durantini:
  - a) non accolta in quanto la deliberazione che istituisce il Regolamento per l'attivazione del processo di partecipazione dei cittadini alle scelte di trasformazione urbana è stato approvato dal Consiglio Comunale con proprio atto volitivo n. 57 del 2 marzo 2006, mentre la deliberazione di Consiglio Comunale, che ha adottato lo strumento urbanistico, è la n. 46 del 2003. Pertanto il procedimento partecipativo è stato approvato successivamente all'adozione del Programma Urbanistico, esimendo gli Uffici dell'Amministrazione dal determinarsi in merito;
  - b) non accolta in quanto l'edificazione prevista in tale area era stata già definita dal Piano Regolatore Generale in sede di adozione con deliberazione n. 33 del 19/20 marzo 2003 e successivamente confermata dal Piano medesimo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008;
  - c) non accolta in quanto il progetto urbanistico prevede la localizzazione delle aree da destinare ad opere pubbliche la cui definizione progettuale viene rimandata alla redazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione. Pertanto la futura realizzazione del Teatro, come opera pubblica, sarà necessariamente ubicata su una parte dell'area destinata a Verde e Servizi Pubblici;
  - d) non accolta in quanto i singoli piani attuativi che hanno una propria autonomia, definita da un perimetro approvato dallo strumento pianificatorio generale (PRG), recepiscono nel loro insieme le direttive e prescrizioni del Piano Regolatore Generale medesimo;
  - e) non accolta in quanto le aree destinate alla compensazione edificatoria sono stabilite dall'art. 18 delle NTA del Piano Regolatore Generale. Dalla suddetta Norma si evince che le aree destinate ad ERP non sono tra quelle che possono ricevere diritti edificatori acquisiti e confermati dalla Variante Generale al PRG definita "Piano delle Certezze";
- 2) di controdedurre all'osservazione prot. n. 13027 del 29 ottobre 2003 della sig.ra Bannetta Paola:
  - a) non accolta in quanto la deliberazione che istituisce il Regolamento per l'attivazione del processo di partecipazione dei cittadini alle scelte di trasformazione urbana è stato approvato dal Consiglio Comunale con proprio atto volitivo n. 57 del 2 marzo 2006, mentre la deliberazione di Consiglio Comunale, che ha adottato lo strumento urbanistico, è la n. 46 del 2003. Pertanto

il procedimento partecipativo è stato approvato successivamente all'adozione del Programma Urbanistico, esimendo gli Uffici dell'Amministrazione dal determinarsi in merito;

- b) non accolta in quanto i singoli piani attuativi hanno una propria autonomia, definita da un perimetro approvato dallo strumento pianificatorio generale (PRG), recepiscono nel loro insieme le direttive e prescrizioni del Piano Regolatore Generale medesimo;
  - c) non accolta in quanto il progetto urbanistico prevede la localizzazione delle aree da destinare ad opere pubbliche la cui definizione progettuale viene rimandata alla redazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione;
- 3) di confermare le previsioni edificatorie previste nel Programma Urbanistico di Pietralata così come indicate nella deliberazione Consiglio Comunale n. 46/2003;
- 4) di riconoscere alle Società Mariflav S.r.l. e Parsec 1 S.r.l. in applicazione della deliberazione Consiglio Comunale n. 17/2010 una S.U.L. complessiva pari a mq. 9.491 (mc. 30.373), nel Programma Urbanistico Pietralata quale compensazione di parte delle aree in cessione del comprensorio F1 Monte Arsiccio fermo restando la S.U.L. della proprietà di mq. 11.337,50 (36.280 mc.), con residuo di S.U.L. mq. 109 da riconoscere all'Amministrazione Capitolina.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 33 voti favorevoli e 1 contrario.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Aiuti, Angelini, Belfronte, Berruti, Cantiani, Cianciulli, Ciardi, Cochi, De Micheli, De Priamo, Di Cosimo, Ferrari, Fioretti, Gazzellone, Gramazio, Guidi, La Fortuna, Marroni, Masino, Mennuni, Naccari, Orsi, Policastro, Pomarici, Quadrana, Siclari, Stampete, Todini, Tomaselli, Torre, Vannini Scatoli, Vigna, Voltaggio e Zambelli.

La presente deliberazione assume il n. 5.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE  
M. POMARICI

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
L. MAGGIO

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal .....  
al ..... e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dall'Assemblea Capitolina nella seduta  
del **19 gennaio 2012**.

*Dal Campidoglio, li .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....