



ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 16338/10

Deliberazione n. 21

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA

Anno 2012

VERBALE N. 21

Seduta Pubblica del 19 marzo 2012

Presidenza: POMARICI

L'anno duemiladodici, il giorno di lunedì diciannove del mese di marzo, alle ore 16,05, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 16 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 17 – il Presidente dispone che si proceda al terzo appello.

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

Aiuti Fernando, Angelini Roberto, Berruti Maurizio, Cantiani Roberto, Casciani Gilberto, Cassone Ugo, Cianciulli Valerio, Ciardi Giuseppe, Cochi Alessandro, De Luca Pasquale, De Priamo Andrea, Di Cosimo Marco, Gramazio Luca, Guidi Federico, La Fortuna Giuseppe, Masino Giorgio Stefano, Mennuni Lavinia, Naccari Domenico, Onorato Alessandro, Piccolo Samuele, Pomarici Marco, Quarzo Giovanni, Rocca Federico, Santori Fabrizio, Siclari Marco, Tomaselli Edmondo, Torre Antonino e Voltaggio Paolo.

Giustificati i Consiglieri Gazzellone Antonio e Stampete Antonio, in missione.

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

Alzetta Andrea, Azuni Maria Gemma, Belfronte Rocco, Bianconi Patrizio, Cirinnà Monica, Coratti Mirko, De Luca Athos, De Micheli Francesco, Ferrari Alfredo, Fioretti Pierluigi, Marroni Umberto, Masini Paolo, Mollicone Federico, Nanni Dario, Orsi Francesco, Ozzimo Daniele, Panecaldo Fabrizio, Pelonzi Antongiulio, Policastro Maurizio, Quadrana Gianluca, Rossin Dario, Rutelli Francesco, Smedile Francesco, Storace Francesco, Todini Ludovico Maria, Tredicine Giordano, Valeriani Massimiliano, Vannini Scatoli Alessandro, Vigna Salvatore e Zambelli Gianfranco.

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

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

Partecipano altresì alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Corsini Marco e Lamanda Carmine.

(O M I S S I S)

Il PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 163^a proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento dell'emendamento:

163^a Proposta (Dec. G.C. del 29 dicembre 2010 n. 125)

Delibera di Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 T.U.E.L. per l'approvazione in variante al PRG, del Programma di Trasformazione Urbanistica denominato "Spinaceto" avente ad oggetto la rilocalizzazione dei diritti edificatori derivanti dalla Transazione Compensativa "Egenco/Parsitalia" dell'Area Deposito Magliana, compensazione edificatoria dell'ex comprensorio E1 Tor Marancia, nonché per la rilocalizzazione dei diritti edificatori dell'ex Fosso della Valchetta ricompreso nel comprensorio Torrino Nord. Approvazione dell'atto d'obbligo sottoscritto in data 9 novembre 2010. Municipio Roma XII. Modifiche e integrazioni della deliberazione del Consiglio Comunale n. 73/2006.

Premesso che il Consiglio Comunale, con deliberazione del 30 marzo 2006 n. 73, ha formulato, ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale, gli Indirizzi al Sindaco “per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 T.U.E.L., concernente l'approvazione del Programma di Trasformazione Urbanistica “Spinaceto” e la parziale transazione compensativa Egenco/Parsitalia”, di cui all'art. 14 comma 2 delle NTA del NPRG, esprimendosi favorevolmente sulle varianti di PRG;

Che la proposta di trasformazione urbanistica di cui alla citata deliberazione Consiglio Comunale n. 73/2006, era stata presentata dalla Soc. Parsitalia S.r.l. che con nota del 31 gennaio 2005 (prot. n. 1389 Dipartimento VI) – in quanto titolare sia di diritti edificatori pari a mc. 45.894 (quarantacinquemilaottocentonovantaquattro) non realizzati per l'area denominata “Valchetta”, ricompresa nella convenzione urbanistica “Torrino Nord”, già stipulata, sia di diritti edificatori pari a mc. 60.136 (sessantamilacentotrentasei), per l'area denominata “Deposito Magliana”, anch'essa ricompresa nella convenzione “Torrino Nord”, derivanti da una transazione, perfezionata con D.D. Avvocatura Comunale n. 180 del 24 giugno 2005, intervenuta tra il Comune di Roma e le Società Pontina 75 e Parsitalia, – aveva manifestato l'interesse alla compensazione di parte di propri diritti edificatori, individuando, quali ambito di atterraggio, aree in località Spinaceto in accordo con Immobilvalleranello a r.l., I.E.U.R. a r.l., IMEF a r.l. ed Ecogest a r.l., proprietari delle su indicate aree;

Con atto al rogito notaio Pietro Mazza del 18 giugno 2007, rep. 107080 racc. 37266 la Soc. Europarco subentra di pieno diritto in tutto il patrimonio attivo e passivo di alcune Società tra cui la IMEF a r.l.;

Che, per altro, in forza di atto a rogito notaio Pietro Mazza in Roma del 21 giugno 2007, rep. 107128, racc. 37309, la Società Parsitalia ha ceduto mc. 37.702 relativi all'area denominata "Deposito Magliana" (degli originari mc. 60.136 ottenuti in cessione dalla Società Pontina 75, in forza di atto a rogito notaio Pietro Mazza del 19 dicembre 1996, rep. 71231, racc. 22615), e di mc. 10.448,81 (degli originari 45.894) relativi all'area denominata "Valchetta", alla P.A.C. S.r.l.;

Che, successivamente, con deliberazione di Consiglio Comunale del 12 febbraio 2008, n. 18, è stato approvato il Nuovo Piano Regolatore Generale dell'Amministrazione Capitolina ed all'art. 19 delle NTA assume il principio e l'obiettivo di attuare le compensazioni urbanistiche individuate con la deliberazione di Giunta Regionale n. 856/2004 di approvazione del "Piano delle Certezze" ed a tal fine individua strumenti e localizzazioni idonei a trasferire in ambiti specifici l'edificabilità da compensare, stabilendo che l'edificabilità da localizzare per fini di compensazione deve essere determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore immobiliare rispetto all'edificabilità da compensare;

Che con nota del 20 luglio 2009 (prot. n. QF/2009/13517 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica), le Società Ecogest S.r.l. e Immobilvalleranello S.r.l., proprietarie di parte dell'area che ricade nel perimetro del Programma di Trasformazione Urbanistica Spinaceto, hanno comunicato la rinuncia alla realizzazione dell'intervento in questione;

Che, successivamente, la I.E.U.R. S.r.l., quale proprietaria di parte delle aree già oggetto del Programma di Trasformazione Urbanistica Spinaceto di cui alla deliberazione Consiglio Comunale n. 73/2006, unitamente alla P.A.C. a r.l., in qualità di compensando, hanno proposto una nuova perimetrazione del Programma e, quindi, l'inserimento nel perimetro dell'intervento di aree di proprietà della Europarco a r.l., aventi destinazione verde privato attrezzato e agro romano, contigue a quelle ricomprese nell'Ambito in questione ed hanno provveduto a depositare copia del nuovo progetto urbanistico prot. n. 23352 del 16 dicembre 2009;

Che il Programma di Trasformazione Urbanistica in questione prevede, oltre la rilocalizzazione dei diritti edificatori relativi "Deposito Magliana" e "Valchetta", sopra citate, anche la compensazione complessivi mq 5.732 costituenti parte dell'ex comprensorio E1 denominato "Tor Marancia", già di proprietà della Società P.A.C. S.r.l., di cui all'art. 19 delle NTA del PRG vigente;

Che le suddette aree, su cui si sviluppa il Programma Urbanistico "Spinaceto", sono destinate secondo il PRG 1962 per la maggior parte a zona H, sottozona H2 (Agro Romano Vincolato) e secondo il PRG vigente parte all'interno di un Programma Integrato della Città della Trasformazione "Tessuto prevalentemente per attività" (mq. 52.160), parte a Verde privato attrezzato (mq. 66.750) e parte ad Agro Romano (mq. 42.008);

Che le modifiche del perimetro della proposta suddetta sono motivate esclusivamente da esigenze legate alla fattibilità dell'intervento, in ragione della intervenuta rinuncia di una parte dei proprietari delle aree incluse nell'Ambito del Programma Integrato;

Che la nuova proposta presentata, resta comunque vantaggiosa per l'Amministrazione in quanto, consente un più agevole conseguimento di alcuni degli obiettivi già indicati dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 del 2006, ed in particolare:

- la ricucitura viaria delle lottizzazioni esistenti con l'area interessata dal PRINT;
- la sistemazione a verde di parte dell'area compresa tra il programma ed il GRA e la realizzazione dei parchi attrezzati del comprensorio;

Che per quanto concerne la riqualificazione ambientale della stessa area con l'interramento dei due elettrodotti che attraversano l'intero abitato di Via Valleranello, già prevista con deliberazione Consiglio Comunale n. 73/2006, l'intervento non viene confermato come opera del programma in oggetto in quanto lo stesso è stato inserito all'interno del Protocollo di Intesa tra Terna S.p.A., ACEA Distribuzione S.p.A. e l'Amministrazione Capitolina giusta deliberazione della Giunta Comunale n. 52 del 10 marzo 2010;

Che, inoltre, il nuovo progetto urbanistico consente all'Amministrazione di perseguire i seguenti ulteriori obiettivi di riqualificazione ambientale:

- la demolizione degli edifici fatiscenti esistenti nell'area del verde privato del PRINT e la risistemazione del terreno secondo un progetto dell'intera area che comprende anche la porzione di agro romano limitrofa;
- l'orientamento dei nuovi edifici previsti dal Programma Urbanistico in relazione a quelli esistenti con allineamenti e rotazioni in modo da realizzare un intervento unitario;
- il posizionamento delle aree pubbliche del nuovo Programma Urbanistico (verde e parcheggi) in prossimità degli edifici e delle attività esistenti (immobili, campi sportivi, attività limitrofe), in modo da essere utilizzate anche dagli attuali residenti e/o addetti;

Che le aree ad Agro romano di cui all'art. 74 NTA, incluse nel perimetro dell'intervento, hanno la esclusiva funzione di unire le aree sulle quali viene realizzato il Programma di Trasformazione Urbanistica di Spinaceto attualmente destinate rispettivamente ad Ambito per Programmi Integrati della Città della Trasformazione e a Verde Privato Attrezzato; le stesse non vengono considerate come standard urbanistici e sono disponibili per la realizzazione dei servizi pubblici ritenuti necessari dall'Amministrazione;

Il Programma Urbanistico "Spinaceto" prevede una volumetria complessiva di mc. 114.154,56 (pari a S.U.L. mq. 35.673), così come di seguito specificato (Tabelle 1 e 2):

- la rilocalizzazione di parte dei diritti edificatori afferenti l'ex comprensorio E1 Torrino Nord - ex Fosso della Valchetta, per una S.U.L. di mq. 4.830 pari a mc. 15.455,07, di cui alla deliberazione Consiglio Comunale n. 73/2006;
- la rilocalizzazione dei diritti edificatori relativi alla transazione compensativa Comune di Roma Egenco-Parsitalia di cui alla D.D. Avvocatura Comunale n. 180 del 24 giugno 2005, pari ad una S.U.L. di mq. 16.574 pari a mc. 53.037,08;
- la rilocalizzazione di parte dei diritti edificatori dell'ex Tor Marancia, per una S.U.L. pari a mq. 2.002 (pari a mc. 6.408,01);

TABELLA 1: Ripartizione SUL e cubatura di compensazione/transazione			
<i>provenienza</i>	<i>cubatura di Provenienza mc</i>	<i>cubatura di Atterraggio mc</i>	<i>SUL di Atterraggio mq</i>
Comune di Roma - Egenco Parsitalia	35.857,13	53.037,08	16.574,00
ex Valchetta	10.448,81	15.455,07	4.830,00
ex Tor Marancia	4.404,82	6.408,01	2.002,00
<i>totale</i>	50.710,76	74.900,16	23.406,00

- la realizzazione di una S.U.L. mq. 12.267 pari a mc. 39.254,40 afferenti ai diritti edificatori della proprietà dell'area;
- la cessione gratuita all'Amministrazione Capitolina delle aree ricomprese nell'ex comprensorio E1 "Tor Marancia" per una superficie di mq. 5.732;
- la cessione all'Amministrazione Capitolina di tutte le aree aventi destinazione pubblica, secondo il Progetto Urbanistico del Programma di Trasformazione "Spinaceto";
- che le aree relative al Deposito della Magliana e Valchetta risultano già acquisite al patrimonio comunale;

Che, in particolare, nel rispetto delle norme di componente, viene calcolato un indice medio di edificabilità territoriale (ET) pari a 0,30 mq./mq. in relazione alle aree edificabili all'interno del Programma Urbanistico Spinaceto, così come già deliberato con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 73/2006;

Che sulla base del combinato disposto dei commi 3 e 4 dell'art. 60 delle NTA, risulta che in relazione alle aree destinate ad Ambito per Programmi Integrati della Città della Trasformazione, viene riconosciuto alla proprietà una edificabilità territoriale (ET) pari a 0,12 mq./mq., di cui lo 0,06 mq./mq. soggetto al contributo straordinario previsto dall'art. 20 NTA, mentre il residuo 0,18 mq./mq., viene ceduto all'Amministrazione Capitolina per realizzare le proprie finalità di interesse pubblico quali sono le compensazioni edificatorie ovvero le transazioni compensative;

Che in ordine alle aree attualmente destinate a Verde Privato Attrezzato e ricomprese, con il presente provvedimento, nel perimetro dell'intervento in conseguenza della nuova proposta, rispetto a quanto previsto dall'art. 87 delle NTA del PRG vigente, si precisa che viene riconosciuto un indice di edificabilità territoriale (ET) pari a 0,30 mq./mq., di cui alla proprietà 0,09 mq./mq., conformemente alla citata norma, mentre il residuo 0,21 mq./mq., oltre l'indice consentito, è previsto a favore dell'Amministrazione Capitolina per realizzare le proprie finalità di interesse pubblico quali sono le compensazioni edificatorie ovvero le transazioni compensative;

TABELLA 2: Indici ET e SUL, secondo le destinazioni di PRG vigente "2008" - nuova proposta									
Zona	ST in mq	indice ET (mq/mq) per zona	indice ET (mq/mq) Proprietà	indice ET (mq/mq) proprietà Contributo Straord.	indice ET (mq/mq) Compensazione	SUL Proprietà mq	SUL proprietà Contr. Straord. mq	SUL Compensazione mq	SUL complessiva mq
Tessuto prev. per attività	52.160	0,3	0,06	0,06	0,18	3.129,60	3.129,60	9.388,80	15.648,00
Verde privato attrezzato	66.750	0,3	0,09		0,21	6.007,50	0,00	14.017,50	20.025,00
Agro Romano	42.008	0	0	0	0	0	0	0	0,00
totale	160.918,00					9.137,10	3.129,60	23.406,30	35.673,00

Che, dunque, alla proprietà dell'area viene riconosciuta una S.U.L. complessiva pari a mq. 12.266,70 (pari a mc. 39.253,4) di cui mq. 9.813,70 (mc. 31.403,8) di S.U.L. non

abitativa (equivalente all'80% della S.U.L. totale) e mq. 2.453 (mc. 7.849,6) di S.U.L. abitativa (equivalente al 20% della S.U.L. totale), ai sensi dell'art. 53 comma 15, lett. a), delle NTA del PRG vigente (Tabella 3);

TABELLA 3: Ripartizione S.U.L. in R e NR - nuova proposta					
	SUL Proprietà mq	SUL proprietà Contributo Straordinario mq	SUL Compensazione mq	totale SUL complessiva della proprietà	valore in %
	9.137,10	3.129,60		12.266,70	100%
			23.406,30		
SUL Residenziale mq			23.406,30	2.453,00	20%
SUL Non Residenziale mq			-----	9.813,70	80%

Che la proposta prevede inoltre la destinazione di una quota pari al 10% delle superfici utili lorde (S.U.L.) residenziali complessive ad affitto a "canone concordato" per un periodo di anni 8 (otto) ai sensi dell'art. 2, comma 3 della L. n. 431 del 1998;

Che, con determinazione dirigenziale del Dirigente della U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 142 del 30 settembre 2002, è stato costituito un gruppo di lavoro con il compito di stabilire il valore immobiliare delle volumetrie afferenti all'area di partenza e di atterraggio inerenti alle compensazioni urbanistiche;

Che la U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana, con determinazione dirigenziale n. 493 del 23 luglio 2010 ha determinato la modifica e l'integrazione del gruppo di lavoro come sopra costituito;

Che il gruppo di lavoro ha predisposto tale valutazione, per quanto concerne le compensazioni in oggetto, – con elaborato prot. n. QF/22500 del 4 novembre 2010 che è allegato al presente provvedimento – riscontrando che la volumetria in compensazione realizzabile nelle aree di Spinaceto da parte della Società P.A.C. S.r.l., è quantificabile, conformemente alla proposta presentata, in mc. 74.900,16 a cui corrisponde, sul principio della equivalenza economica, una cubatura di partenza di mc. 50.710,76;

Che, in particolare, ai sensi della deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 18 febbraio 2010 i mc. 50.710,76 e i mc. 74.900,16 corrispondono rispettivamente ad una SUL di mq. 15.847,11 e mq. 23.406,30;

Che, il corrispettivo da corrispondere a titolo di contributo straordinario, ai fini dell'individuazione del valore immobiliare delle superfici residenziali da trasferire dai comprensori ex E1 Tor Marancia e Torrino Nord sull'area Spinaceto, è stato calcolato come da stima allegata;

Che, più dettagliatamente, il valore immobiliare di mercato ottenuto dalla valutazione di stima dell'area Spinaceto, aggiornato secondo l'indice Istat aprile 2010, è stato determinato in Euro/mc. 159,41 e, pertanto, il 66,6% è pari ad Euro 106,17 al mc. (pari ad Euro 339,74 al mq. di S.U.L.);

Che, pertanto, il corrispettivo che deve essere corrisposto a titolo di contributo straordinario sulla base del progetto presentato è determinato in Euro 1.063.250,30 (unmilionesessantatremiladuecentocinquanta/30), pari a Euro/mq. 339,74 x mq. 3.129,60;

Che il contributo straordinario, secondo quanto stabilito dall'art. 20 delle NTA, deve essere utilizzato per il reperimento di standard urbanistici, per la realizzazione di

opere e servizi pubblici, etc., ovvero deve essere versato o scomputato mediante la realizzazione delle opere e dei servizi individuati;

Che in data 22 dicembre 2009 è stata indetta la Conferenza di Servizi interna, conclusasi positivamente con prescrizioni;

Che con prot. n. 5651 del 15 marzo 2010 e successivo prot. n. 21557 del 21 ottobre 2010 i proponenti hanno trasmesso i nuovi elaborati, di seguito elencati, che recepiscono le prescrizioni di cui alla Conferenza di Servizi suddetta:

- A1 – Estratto di PRG previgente 1965 area in cessione Tor Marancia;
- A2 – Variante di PRG previgente – Piano delle Certezze – area in cessione Tor Marancia;
- A3 – Estratto di PRG vigente area in cessione Tor Marancia;
- A4 – Estratto di PRG previgente 1965 Spinaceto;
- A5 – Variante di PRG previgente – Piano delle Certezze Spinaceto;
- A6 – Estratto di PRG vigente Spinaceto;
- A7 – Relazione tecnica illustrativa;
- A8 – Norme tecniche di attuazione;
- A9 – Relazione di previsione di massima delle spese;
- A10 – Relazione delle indagini di tipo geologico;
- A11 – Relazione delle indagini di tipo vegetazionale;
- B1 – Planimetria catastale e proprietà Spinaceto;
- B2 – Planimetria catastale e proprietà area in cessione Tor Marancia;
- B3 – Certificati catastali;
- B4 – Tipo di frazionamento;
- C1 – Inquadramento infrastrutturale;
- C2 – Relazione sulla mobilità;
- C3 – Rete viaria e parcheggi pubblici;
- C4 – Stato di fatto;
- D – Zonizzazione su base catastale;
- E – Verde e servizi pubblici;
- F – Superfici private;
- G1 – Esecutivo planivolumetrico;
- G2 – Planivolumetrico indicativo;
- H – Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli;

Che con nota prot. n. 22740 del 5 novembre 2010 la U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana – Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica ha redatto la relazione conclusiva a chiusura della Conferenza;

Che, ai sensi del “Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana” (Allegato A alla deliberazione Consiglio Comunale n. 57 del 2 marzo 2006), in data 17 maggio 2010 l’Assessorato all’Urbanistica ha dato diffusione dell’avvio della fase di informazione (primo livello della partecipazione) tramite l’inserimento della notizia dell’inizio del processo partecipativo all’interno del portale internet dell’Amministrazione Capitolina, allegando alla notizia il documento contenente gli elementi fondamentali del progetto di trasformazione;

Che, il processo di consultazione (secondo livello di partecipazione) è stato avviato con la convocazione dell’assemblea pubblica, la cui data è stata comunicata alla cittadinanza tramite l’inserimento della notizia nell’homepage del portale internet dell’Amministrazione Capitolina e nella homepage del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica il 24 giugno 2010;

Che, in data 13 luglio 2010 si è svolta l'assemblea pubblica partecipativa durante la quale l'Amministrazione Capitolina ha presentato il programma urbanistico;

Che, la relazione finale di cui alla suddetta procedura partecipativa, costituisce allegato del presente provvedimento (prot. n. 20974 del 14 ottobre 2010);

Che per la Proposta di Programma Urbanistico "Spinaceto", relativamente alla S.U.L. prevista dal progetto presentato con le relative destinazioni d'uso, le opere saranno realizzate ad integrale carico dei soggetti proponenti;

Che il contributo straordinario è destinato alla realizzazione di opere di interesse pubblico che l'Amministrazione Capitolina riterrà necessarie anche su indicazione del Municipio competente per territorio che ha comunque già individuato, così come riportato nella deliberazione Consiglio Comunale n. 73/2006, alcune priorità anche in relazione alle opere di urbanizzazione secondaria ed in particolare:

- raddoppio o allargamento di Via di Vallerano e ricucitura urbanistica attraverso una rete di collegamento tra i quartieri in particolare con i comprensori con il quadrante Vallerano e Valleranello;
- realizzazione di un asilo nido nell'area a servizi;
- sistemazione a verde dell'area compresa tra il Piano edilizio e GRA, e realizzazione dei parchi attrezzati all'interno del comprensorio;

Che l'approvazione del Programma di Trasformazione Urbanistica "Spinaceto", che prevede la realizzazione di una S.U.L. residenziale pari a mq. 2.453, comporta variante al PRG vigente relativamente ai seguenti punti:

- applicazione in difformità alle NTA del PRG vigente, alle aree oggetto della proposta già destinate a Verde Privato Attrezzato, di un indice di edificabilità territoriale (ET) pari a 0,30 mq./mq., di cui alla proprietà 0,09 mq./mq., mentre residuo 0,21 mq./mq., viene ceduto all'Amministrazione Capitolina per realizzare le proprie finalità di interesse pubblico quali sono le compensazioni edificatorie ovvero le transazioni compensative;
- modifica della destinazione delle seguenti aree interessate dal Programma Urbanistico "Spinaceto":
 - da, Programma Integrato della Città della Trasformazione "tessuto prevalentemente per attività" ad Ambiti per i Programmi Integrati della Città della Trasformazione con destinazione "tessuto prevalentemente residenziale", con le relative norme tecniche allegate al presente Programma Urbanistico;
 - da, "Verde Privato Attrezzato" ad Ambiti per i Programmi Integrati della Città della Trasformazione con destinazione "tessuto prevalentemente residenziale", con le relative norme tecniche allegate al presente Programma Urbanistico;
 - da, "Agro Romano" ad Ambiti per i Programmi Integrati della Città della Trasformazione con destinazione "tessuto prevalentemente residenziale", con le relative norme tecniche allegate al presente Programma Urbanistico;

Che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 53 comma 5, trattandosi di un programma di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica come le "Compensazioni edificatorie", la proposta di intervento è approvabile indipendentemente dal decorso dalle procedure di formazione del Programma Integrato;

Che tale programma dovrà essere attuato sulla base di apposita convenzione e previa cessione gratuita di tutte le aree aventi destinazione pubblica di cui alla proposta presentata, oltre a quelle site all'interno del comprensorio E1 Tor Marancia, aventi un'estensione complessiva di mq. 5.732, distinte in catasto al foglio 848 particelle: 82c di mq. 3.812, 82a/1 di mq. 1.920;

Che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 1° ottobre 2009 è stato approvato lo schema generale di Convenzione Urbanistica;

Che i proponenti in qualità di proprietari delle aree interessate dal suddetto Programma di Trasformazione Urbanistica hanno sottoscritto in data 9 novembre 2010, prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 22947, l'atto d'obbligo in forma privata finalizzato alla stipula della convenzione urbanistica in conformità ai disposti della deliberazione Consiglio Comunale n. 84/2009;

Che, all'Accordo di Programma, dovrà essere allegato l'atto d'obbligo in forma pubblica, a firma dei proponenti che specifichi patti, oneri obbligazioni e condizioni generali oggetto della successiva convenzione, prevedendo la realizzazione delle OO.UU. secondo quanto prescritto del nuovo Codice degli Appalti Pubblici di cui al D.Lgs. n. 163 del 12 aprile 2006. Il suddetto atto d'obbligo, altresì, deve precisare eventuali opere aggiuntive a carico dei proponenti, oltre gli oneri concessori dovuti ex lege;

Che i proponenti si fanno interamente carico di realizzare l'adeguamento di Via di Valleranello comprensivo del miglioramento dell'accesso dalla laterale della Via Pontina su Via di Valleranello e sistemazione dell'incrocio tra Via di Valleranello e Via Vincenzo Marronaro;

Che per pervenire all'approvazione del Programma di Trasformazione Urbanistica "Spinaceto" si ritiene necessario addivenire alla definizione di un Accordo di Programma ex art. 34 del T.U.E.L.;

Che ai sensi dell'art. 24 dello Statuto occorre formulare gli Indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma;

Che in data 26 novembre 2010 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 Direttore

F.to: C. Caprioli";

Preso atto che, in data 26 novembre 2010 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 economica-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 proposta, in data 3 gennaio 2011, è stata trasmessa al Municipio XII per l'espressione del parere da parte del relativo Consiglio;

Che il Consiglio del Municipio XII ha espresso parere favorevole chiedendo che gli oneri di urbanizzazione secondaria (Euro 3.505.532,00), il contributo straordinario (Euro 1.063.250,30) e il contributo relativo al costo di costruzione delle cubature residenziali e non residenziali – quest'ultimo, da valutare in via preliminare e da versare

su apposita risorsa di entrata nel P.E.G. del Municipio XII Eur – vengano destinati alla realizzazione dei seguenti interventi:

- realizzazione, nell’area destinata a servizi pubblici, di un Asilo Nido e di una Scuola Materna;
- adeguamento di Via di Valleranello comprensivo del miglioramento dell’accesso dalla laterale della Via Pontina su Via di Valleranello e sistemazione dell’incrocio tra Via di Valleranello e Via Vincenzo Marronaro;
- ulteriori interventi per la mobilità del quadrante compreso tra la Via Pontina e la Via Laurentina da definire, in relazione alle risorse disponibili, in sede di Conferenza di Servizi e sentito il Municipio Roma XII Eur;

Che la Giunta Capitolina nella seduta del 22 giugno 2011, ha accolto le richieste del Municipio compatibilmente alle risorse economiche disponibili che verranno valutate in sede di progettazione definitiva delle opere stesse;

Che la VIII Commissione, nella seduta del 22 aprile 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. 18 del 12 febbraio 2008;

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:

per le motivazioni e per il raggiungimento degli obiettivi indicati in premessa e nella Relazione Tecnica, allegata al presente provvedimento:

- 1) di formulare ai sensi dell’art. 24 dello Statuto Comunale, gli indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell’Accordo di Programma ex art. 34 del T.U.E.L. avente ad oggetto l’approvazione, in variante al PRG vigente, il Programma di Trasformazione Urbanistica “Spinaceto”, di cui ai sottoelencati elaborati (prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 21557 del 21 ottobre 2010).

- A1 – Estratto di PRG previgente 1965 area in cessione Tor Marancia;
- A2 – Variante di PRG previgente – Piano delle Certezze – area in cessione Tor Marancia;
- A3 – Estratto di PRG vigente area in cessione Tor Marancia;
- A4 – Estratto di PRG previgente 1965 Spinaceto;
- A5 – Variante di PRG previgente – Piano delle Certezze Spinaceto;
- A6 – Estratto di PRG vigente Spinaceto;
- A7 – Relazione tecnica illustrativa;
- A8 – Norme tecniche di attuazione;
- A9 – Relazione di previsione di massima delle spese;
- A10 – Relazione delle indagini di tipo geologico;
- A11 – Relazione delle indagini di tipo vegetazionale;
- B1 – Planimetria catastale e proprietà Spinaceto;
- B2 – Planimetria catastale e proprietà area in cessione Tor Marancia;
- B3 – Certificati catastali;
- B4 – Tipo di frazionamento;
- C1 – Inquadramento infrastrutturale;

- C2 – Relazione sulla mobilità;
- C3 – Rete viaria e parcheggi pubblici;
- C4 – Stato di fatto;
- D – Zonizzazione su base catastale;
- E – Verde e servizi pubblici;
- F – Superfici private;
- G1 – Esecutivo planivolumetrico;
- G2 – Planivolumetrico indicativo;
- H – Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli;

Il Programma di Trasformazione Urbanistica prevede la realizzazione di una S.U.L. residenziale pari a mq. 25.859 e di una S.U.L. non residenziale pari a mq 9.814, secondo la seguente Tabella:

<i>1. RICONOSCIMENTO DIRITTI EDIFICATORI COMPENSAZIONE/TRANSAZIONE</i>	SUL
1.1 Ex E1 Compensorio Torrino Nord - Valchetta	Mq 4.830
1.2 Transazione Compensativa EGENCO/PARSITALIA	Mq 16.574
1.3 ex Tor Marancia	Mq 2.002
TOTALE	Mq 23.406
<i>2. RICONOSCIMENTO DIRITTI EDIFICATORI ALLA PROPRIETA'</i>	
2.1 destinazione non abitativa	Mq 9.814
2.2 destinazione abitativa	Mq 2.453
TOTALE	Mq 12.267
TOTALE COMPLESSIVO GENERALE	Mq 35.673

- 2) di adottare la variante urbanistica che prevede la modifica della destinazione delle seguenti aree interessate dal Programma Urbanistico "Spinaceto":
 - da, Programma Integrato della Città della Trasformazione "tessuto prevalentemente per attività" ad Ambiti per i Programmi Integrati della Città della Trasformazione con destinazione "tessuto prevalentemente residenziale", con le relative norme tecniche allegate al presente Programma Urbanistico;
 - da, "Verde Privato Attrezzato" ad Ambiti per i Programmi Integrati della Città della Trasformazione con destinazione "tessuto prevalentemente residenziale", con le relative norme tecniche allegate al presente Programma Urbanistico;
 - da, "Agro Romano" ad Ambiti per i Programmi Integrati della Città della Trasformazione con destinazione "tessuto prevalentemente residenziale", con le relative norme tecniche allegate al presente Programma Urbanistico;
- 3) di determinare che il contributo straordinario pari ad Euro 1.063.250,30 (unmilionesessantatremiladuecentocinquanta/30) è destinato alla realizzazione delle seguenti opere:
 - raddoppio o allargamento di Via di Vallerano e ricucitura urbanistica attraverso una rete di collegamento tra i quartieri in particolare con i comprensori con il quadrante Vallerano e Valleranello;
 - realizzazione di un asilo nido nell'area a servizi;

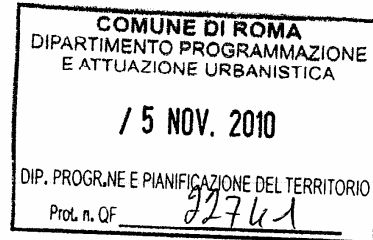
- sistemazione a verde dell'area compresa tra il Piano edilizio e GRA, e realizzazione dei parchi attrezzati all'interno del comprensorio;
- 4) di approvare l'atto d'obbligo in forma privata, che costituisce allegato al presente provvedimento, sottoscritto in data 9 novembre 2010 prot. n. 22947 dai proponenti delle aree interessate dal Programma di Trasformazione Urbanistica "Spinaceto" e finalizzato alla stipula della convenzione urbanistica, in conformità ai disposti della deliberazione Consiglio Comunale n. 84/2009;
- 5) di porre a carico dei proponenti la realizzazione dell'adeguamento di Via di Valleranello comprensivo del miglioramento dell'accesso dalla laterale della Via Pontina su Via di Valleranello e sistemazione dell'incrocio tra Via di Valleranello e Via Vincenzo Marronaro.

Sarà competenza della Conferenza di Servizi, successivamente alla deliberazione di ratifica dell'Accordo di Programma ex art. 34, V comma T.U.E.L. di approvare i progetti degli interventi ed apportare le eventuali modifiche di dettaglio, nonché di approvare le varianti di progetto che dovessero eventualmente rendersi necessarie in fase attuativa, sulla base di nuovi elementi al momento non prevedibili (ritrovamenti archeologici, eventi straordinari, ecc.), senza necessità che formino oggetto di ulteriore Accordo di Programma e ulteriori adempimenti di natura edilizia, purché le medesime non incidano sugli elementi caratterizzanti dell'Accordo.

Il presente provvedimento sostituisce integralmente la deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 30 marzo 2006.



ROMA CAPITALE
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE ED ATTUAZIONE
URBANISTICA
U.O. PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI DI
TRASFORMAZIONE URBANA



PROGRAMMA DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA
DELL'AREA **SPINACETO** E COMPENSAZIONE DELLE
EX SOTTOZONA E1 TORRINO NORD
EX E1 TOR MARANCIA
EX FOSSO DELLA VALCHETTA

RELAZIONE TECNICA

RELAZIONE TECNICA

PROGRAMMA DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA SPINACETO

Premessa

Con Deliberazione di G. Regione Lazio n. 856. del 10/09/2004, il Piano delle Certezze ha introdotto il principio della compensazione edificatoria, consistente nel garantire il diritto edificatorio trasferendo in altro loco una volumetria di valore immobiliare corrispondente, qualora insorgano motivazioni di natura urbanistica. La concessione in proprietà della nuova area ai soggetti aventi diritto, comporta la contestuale cessione all'Amministrazione Capitolina dell'area originale.

La corrispondenza dei valori immobiliari sarà determinata dall'Amministrazione Capitolina.

Il principio della **“compensazione edificatoria”** viene meglio definito all'art. 3 punto 21 delle N.T.A della Variante delle Certezze.: “la capacità edificatoria (omissis)..... forma oggetto di trasferimento su aree edificabili di proprietà dell'Amministrazione, ovvero di compensazione con altre aree di proprietà privata. I proprietari dei terreni possono avanzare all'Amministrazione Comunale proposta d'intervento al fine di trasferire la capacità edificatoria di valore immobiliare corrispondente a quello dei terreni suddetti, su altre aree di proprietà.

Su tale ipotesi l'Amministrazione Capitolina si riserva di valutare la coerenza urbanistica dell'intervento ed il soddisfacimento degli interessi pubblici.

La Giunta Comunale, con deliberazione n. 811 del 21.07.00, ha definito i criteri e le procedure per l'attuazione del principio della compensazione edificatoria. Successivamente sempre la Giunta Comunale con delibera n. 333/2004 ha definito l'iter tecnico - amministrativo delle proposte presentate all'A.C.

Con specifico riferimento al Programma Urbanistico oggetto della presente relazione, la Società P.A.C. s.r.l. è proprietaria di un'area per complessivi mq 5.732 (fg 848, part. n. 82/c per mq 3.812, part. n. 82a/1 per mq 1.920). costituenti parte dell'ex comprensorio E1 denominato "Tormarancia"; secondo il P.R.G. vigente, le aree di cui al comprensorio "E1 TorMarancia" sono ricomprese nel Sistema Ambientale parchi – Parchi Istituiti.

Descrizione della proposta

Con nota del 31 gennaio 2005 (prot. n. 1389 Dip. VI) la soc. Parsitalia s r.l.- in quanto titolare sia di diritti edificatori pari a mc. 45.894 (quarantacinquemilaottocentonovantaquattro) non realizzati per l'area denominata "Valchetta", ricompresa nella convenzione urbanistica "Torrino Nord", già stipulata, sia di diritti edificatori pari a mc. 60.136 (sessantamilacentotrentasei), per l'area denominata "Deposito Magliana", anch'essa ricompresa nella convenzione "Torrino Nord", derivanti da una transazione, perfezionata con D.D. Avvocatura Comunale n. 180 del 24 giugno 2005, intervenuta tra il Comune di Roma e le società Pontina 75 e Parsitalia, - aveva manifestato l'interesse alla compensazione di parte di propri diritti edificatori, individuando, quali ambito di atterraggio, aree in località Spinaceto in accordo con Immobilvalleranello a r.l., I.E.U.R. a r.l., IMEF a r.l. ed ECOGEST a r.l., proprietari delle su indicate aree.

Con deliberazione C.C. n. 73/06, venivano formulati ai sensi dell'art. 24 dello Statuto comunale, gli Indirizzi al Sindaco "per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 T.U.E.E.L.L.,concernente l'approvazione del Programma di Trasformazione Urbanistica "Spinaceto" e la parziale transazione compensativa Egenco/Parsitalia", di cui all'art. 14 comma 2 delle N.T.A. del N.P.R.G., esprimendosi favorevolmente sulle varianti di P.R.G.;

In forza di atto a rogito Notaio Pietro Mazza in Roma del 21.06.07, rep. n. 107128, racc. n. 37309, la Società Parsitalia ha ceduto mc. 37.702 relativi all'area denominata "Deposito Magliana" (degli originari mc. 60.136 ottenuti in cessione dalla Società Pontina 75, , in forza di atto a rogito Notaio Pietro Mazza del 19 dicembre 1996, rep. n. 71231, racc. n. 22615), e di mc.

10.448,81(degli originari 45.894) relativi all'area denominata "Valchetta", alla P.A.C. s.r.l.;

Con nota del 20 luglio 2009 (prot. n. QF/2009/13517 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica), le società Ecogest s.r.l. e Immobilvalleranello s.r.l., proprietarie di parte dell'area che ricade nel perimetro del Programma di Trasformazione Urbanistica Spinacelo, di cui sopra, hanno comunicato la rinuncia alla realizzazione dell'intervento in questione.

la I.E.U.R. s r.l., quale proprietaria di parte delle aree già oggetto del Programma di Trasformazione Urbanistica Spinaceto di cui alla delibera C.C. n. 73/06, unitamente alla P.A.C. a r.l., in qualità di compensando, hanno proposto una nuova perimetrazione del Programma e, quindi, l'inserimento nel perimetro dell'intervento di aree di proprietà della Europarco a.r.l., aventi destinazione verde privato attrezzato e agro romano, contigue a quelle ricomprese nell'Ambito in questione ed hanno provveduto a depositare copia del nuovo progetto urbanistico prot. n. 23352 del 16/12/2009;

La suddetta area ricade nel Municipio XII, tra la via Pontina , il G.r.a. e via di Valleranello ed ha una estensione territoriale di mq. 160.918, relativamente alla superficie all'interno del programma integrato.

Allo stato attuale, sulle aree costituenti il Programma di Trasformazione Urbanistica "Spinaceto", si prevede la realizzazione di complessivi mc. 114.154,56 pari a SUL mq 35.673, di cui mq. 16.574 (mc. 53.037,08) afferenti la compensazione per transazione delle volumetrie del comprensorio E1 Torrino Nord "Deposito Metropolitana Magliana", mq. 4.830 (mc 15.455,07) afferenti all'ex comprensorio E1 Torrino Nord – ex Fosso della Valchetta, e SUL mq. 2.002 (mc 6.408,01) afferenti all'ex comprensorio TorMarancia, oltre SUL mq. 12.266,70 (mc 39.254,40) a disposizione della proprietà delle aree di attrezzaggio.

Valutazione economica di corrispondenza dei valori immobiliari

La U.O. n. 2 del Dipartimento VI- Comune di Roma, con determinazione dirigenziale n. 381 del 17.04.2007, ha costituito il gruppo di lavoro allo scopo di definire le valutazioni di natura economica e l'equivalenza dei valori delle aree da compensare con quelli delle aree proposte, quali possibili compensazioni.

La U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana, con D.D. n. 76 del 4/02/10 e successiva D.D. n. 493 del 23/07/10 ha determinato la modifica e l'integrazione del gruppo di lavoro come sopra costituito.

Il Gruppo di lavoro, come sopra costituito, ha predisposto la valutazione delle aree interessate, come da elaborato in atti.

Le conclusioni della descritta valutazione sono quelle di seguito riportate:

ZONA	Cubatura	Quotazione €/mc.	VALUTAZIONE (A)
E1 Torrino Nord Deposito Metropolitana Magliana	mc 35.857,13	202,27	€ 7.252.821,60
Area di compensazione TorMarancia	mc 4.404,82	198,94	€ 876.294,89
Area ex Fosso della Valchetta – via delle Comete	mc 10.448,81	202,27	€ 2.113.480,70
Programma di Trasformazione Urbanistica Spinaceto	mc. (C)	136,75 (B)	

Con riferimento ai diritti edificatori di rilocalizzazione ex fosso della Valchetta, gli stessi, confermati dalle Delibere C.C. n. 73/06 e n. 7/07, vengono considerati al pari valore €/mc dell'E1 Torrino Nord; pertanto:

$mc\ 35.857,13 \times €/mc\ 202,27 = €\ 7.252.821,60$ (A) (Deposito Metropolitana)

$mc\ 4.404,82 \times €/mc\ 198,94 = €\ 876.294,89$ (A) (TorMarancia)

$mc\ 10.448,81 \times €/mc\ 202,27 = €\ 2.113.480,70$ (A) (Fosso della Valchetta)

La **volumetria concedibile in compensazione** secondo la presente valutazione viene determinata dalla seguente formula.

$$A/B = € 7.252.821,60 / €mc. 136,75 = \text{mc. } 53.037,08 = C$$

$$A/B = € 876.294,89 / €mc. 136,75 = \text{mc. } 6.408,01 = C$$

$$A/B = € 2.113.480,70 / €mc. 136,75 = \text{mc. } 15.455,07 = C$$

Per una **volumetria complessiva concedibile in compensazione** pari a:

$$A/B = € 10.242.597,19 / €mc. 136,75 = \text{mc. } 74.900,16 = C$$

Illustrazione del Programma di Trasformazione Urbanistica

Le aree, su cui si sviluppa il Programma Urbanistico "Spinaceto", sono secondo il PRG vigente parte all'interno di un PRINT della Città della Trasformazione "Tessuto prevalentemente per attività" (mq 52.160), parte a Verde privato attrezzato (mq 66.750) e parte ad Agro Romano (mq 42.008);

La proposta di cui alla presente relazione (progetto urbanistico prot. n. 21557 del 21/10/10) prevede:

- la cessione gratuita all'Amministrazione Capitolina delle aree ricomprese nell'ex comprensorio E1 "Tormarancia" per una superficie di mq 5.732;
- la realizzazione di una SUL mq. 12.267 pari a mc 39.254,40 afferenti ai diritti edificatori della proprietà dell'area;
- la rilocalizzazione di parte dei diritti edificatori dell' ex E1 comprensorio Torrino Nord, ex Fosso della Valchetta, per una SUL di mq. 4.830 pari a mc 15.455,07;
- la rilocalizzazione dei diritti edificatori relativi alla transazione compensativa Comune di Roma EGENCO-PARSITALIA di cui alla D.D. Avvocatura Comunale n. 180 del 24 giugno 2005, pari ad una SUL di mq. 16.574 pari a mc 53.037,08;

- la rilocalizzazione di parte dei diritti edificatori dell'ex Tor Marancia, per una SUL pari a mq 2.002 (pari a mc 6.408,01);

<i>TABELLA 2: Ripartizione SUL e cubatura di compensazione/transazione</i>			
<i>provenienza</i>	<i>cubatura di Provenienza mc</i>	<i>cubatura di Atterraggio mq</i>	<i>SUL di Atterraggio mq</i>
Comune di Roma - Egenco Parsitalia	35.857,13	53.037,08	16.574,00
ex Valchetta	10.448,81	15.455,07	4.830,00
ex Tor Marancia	4.404,82	6.408,01	2.002,00
<i>totale</i>	<i>50.710,76</i>	<i>74.900,16</i>	<i>23.406,00</i>

In particolare, nel rispetto delle norme di componente, viene calcolato un indice medio di edificabilità territoriale (ET) pari a 0,30 mq./mq. in relazione alle aree edificabili all'interno del Programma Urbanistico Spinaceto;

Sulla base del combinato disposto dei commi 3 e 4 dell'art. 60 delle N.T.A., risulta che in relazione alle aree destinate ad Ambito per Programmi Integrati della Città della Trasformazione, viene riconosciuto alla proprietà una edificabilità territoriale (ET) pari a 0,12 mq./mq., di cui lo 0,06 mq./mq. soggetto al contributo straordinario previsto dall'art. 20 N.T.A., mentre il residuo 0,18 mq./mq., viene ceduto all'Amministrazione Capitolina per realizzare le proprie finalità di interesse pubblico quali sono le compensazioni edificatorie ovvero le transazioni compensative;

In ordine alle aree attualmente destinate a Verde Privato Attrezzato e ricomprese nel perimetro dell'intervento in conseguenza della nuova proposta, viene riconosciuto un indice di edificabilità territoriale (ET) pari a 0,30 mq./mq., di cui alla proprietà 0,09 mq/mq, conformemente a quanto previsto dall'art. 87 delle N.T.A. del P.R.G. vigente mentre residuo 0,21 mq./mq., viene ceduto all'Amministrazione Capitolina per realizzare le proprie finalità di interesse pubblico quali sono le compensazioni edificatorie ovvero le transazioni compensative;

TABELLA 3: Indici ET e SUL, secondo le destinazioni di PRG vigente "2008" - nuova proposta									
Zona	ST in mq	indice ET (mq/mq) per zona	indice ET (mq/mq) Proprietà	indice ET (mq/mq) proprietà Contributo Straord.	indice ET (mq/mq) Compensazione	SUL Proprietà mq	SUL proprietà Contr. Straord. mq	SUL Compensazione mq	SUL complessiva mq
Tessuto prev. per attività	52.160	0,3	0,06	0,06	0,18	3.129,60	3.129,60	9.388,80	15.648,00
Verde privato attrezzato	66.750	0,3	0,09		0,21	6.007,50	0,00	14.017,50	20.025,00
Agro Romano	42.008	0	0	0	0	0	0	0	0,00
totale	160.918,00					9.137,10	3.129,60	23.406,30	35.673,00

Alla proprietà dell'area viene dunque riconosciuta una SUL complessiva pari a mq. 12.267 (pari a mc 39.254,4) di cui mq. 9.814 (mc 31.404,8) di SUL non abitativa (equivalente all'80% della SUL totale) e mq. 2.453 (mc 7.849,6) di SUL abitativa (equivalente al 20% della SUL totale), ai sensi dell'art. 53 comma 15, lett. a), delle N.T.A. del P.R.G. vigente (tabella 4);

TABELLA 4: Ripartizione S.U.L. in R e NR - nuova proposta					
	SUL Proprietà mq	SUL proprietà Contributo Straordinario mq	SUL Compensazione mq	totale SUL complessiva della proprietà	valore in %
	9.137,10	3.129,60		12.266,70	100%
			23.406,30		
SUL Residenziale mq			23.406,30	2.453,00	20%
SUL Non Residenziale mq				9.813,70	80%

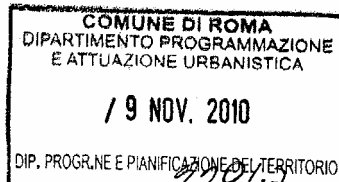
La proposta prevede inoltre la destinazione di una quota pari al 10% delle superfici utili lorde (SUL) residenziali complessive ad affitto a "canone concordato" per un periodo di anni 8 (otto) ai sensi dell'art. 2, comma 3 della L. n. 431 del 1998;

Il Programma di Trasformazione Urbanistica "Spinaceto", comporta variante al PRG vigente e pertanto si approverà successivamente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 del T.U.E.L.

L'intero Programma sarà attuato con la stipula di apposita convenzione e previa cessione gratuita di tutte le aree aventi destinazione pubblica di cui alla proposta presentata, oltre a quelle site all'interno del comprensorio E1 Tormarancia, aventi un'estensione complessiva di mq. 5.732.

IL DIRIGENTE
Arch. Carla Curti





Schema preliminare di ~~atto d'obbligo finalizzato alla~~ stipula della convenzione urbanistica con ROMA CAPITALE per l'effetto dell'approvazione dell'Accordo di Programma di cui all'art. 34 T.U.E.E.L.L. concernente la modifica del perimetro di intervento in variante al PRG del Programma di Trasformazione Urbanistica denominato "Spinaceto" (di cui alla Delibera di Consiglio Comunale del 30 marzo 2006 n. 73) concernente: la rilocalizzazione di parte dei diritti edificatori afferenti l'ex comprensorio El Torrino Nord- ex Fosso della Valchetta, la rilocalizzazione dei diritti edificatori relativi alla transazione Compensativa Comune di Roma - "Egenco/Parsitalia", la rilocalizzazione di parte dei diritti edificatori dell'ex TorMarancia, nelle aree costituenti il Programma di Trasformazione "Spinaceto".

- SONO PRESENTI -

- Soc. Promozione Attività Commerciali a r.l. (di seguito pre brevità P.A.C.) con sede legale in Roma, via Tevere n. 48, C.F. 03802281000 iscritta al Registro delle Imprese di Roma CCIAA n. 03802281000 in persona del legale rappresentante pro tempore sig. Luciano Stopponi nato a Roma in data 22/05/1941 C.F. STPLCN41E22H501F;
- Soc. EUROPARCO a r.l. con sede legale in Roma, via Tevere n. 48, C.F. 07589391007 iscritta al Registro delle Imprese di Roma CCIAA n. 07589391007 in persona del legale rappresentante pro tempore sig. Sandro Parnasi nato a Roma in data 19/10/1930 C.F. PRNSDR30R19H501J;
- Soc. IEUR s.r.l. con sede legale in Roma, Viale Mazzini n. 25, C.F. 08353290581 iscritta al Registro delle Imprese di Roma CCIAA n. 08353290581 in persona del legale rappresentante pro tempore sig. Alessandro Fioravanti, nato a Roma in data 8/09/1968 C.F. FRVLSN68P08H501L;

- P R E M E S S O -

che il Consiglio Comunale, con delibera del 30 marzo 2006 n. 73, ha formulato, ai sensi dell'art. 24 dello Statuto comunale, gli Indirizzi al Sindaco "per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 T.U.E.E.L.L., concernente l'approvazione del Programma di Trasformazione Urbanistica "Spinaceto" e la parziale transazione compensativa Egenco/Parsitalia", di cui all'art. 14 comma 2 delle N.T.A. del N.P.R.G., esprimendosi favorevolmente sulle varianti di P.R.G.;

che la proposta di trasformazione urbanistica approvata dal C.C. con delibera n. 73/06 era stata presentata dalle società Immobilvalleranello a r.l., I.E.U.R. a r.l., IMEF a r.l. ed ECOGEST a r.l., in quanto soggetti proprietari della maggior parte delle aree site in località Valleranello, già destinate a zona H, sottozona H2 della Variante delle Certezze, poi approvata con delibera della G.R. Lazio del 10 settembre 2004, n. 856, e ricomprese all'interno di un PRINT della Città da Ristrutturare con destinazione parte a Tessuto prevalentemente per attività e parte a Verde Pubblico e Servizi Pubblici di livello locale secondo il P.R.G. adottato con delibera di C.C. n. 33 del 2003;

che con nota del 31 gennaio 2005 (prot. n. 1389 Dip. VI), la soc. Parsitalia s r.l., in quanto titolare sia di diritti edificatori pari a mc. 45.894 (quarantacinquemilaottocentonovantaquattro) non realizzati per l'area denominata "Valchetta", ricompresa nella convenzione urbanistica "Torrino Nord", già stipulata, sia di diritti edificatori pari a mc. 60.136 (sessantamilacentotrentasei), per l'area denominata "Deposito Magliana", anch'essa ricompresa nella convenzione "Torrino Nord", derivante da una transazione, perfezionata con D.D. Avvocatura Comunale n. 180 del 24 giugno 2005, intervenuta tra il Comune di Roma e la Coop. Edilizia Pontina 75 a r.l. che li ha ceduti alla soc. Parsitalia a r.l. in forza di atto a rogito Notaio Pietro Mazza del 19 dicembre 1996, rep. n. 71231, racc. n. 22615, che a sua volta, li ha ceduti a P.A.C. s.r.l., in forza di atto a rogito Notaio

Pietro Mazza in Roma del 21.06.07., rep. n. 107128, racc. n. 37309 manifestava l'interesse al trasferimento di parte di propri diritti edificatori in un'area in località Spinacelo di proprietà ImmobiliValleranello a r.l., I.E.U.R. a r.l., IMEF a r.l. ed ECOGEST a r.l.;

che, successivamente, con deliberazione di C.C. del 12 febbraio 2008, n. 18, è stato approvato il Nuovo Piano Regolatore Generale dell'Amministrazione Capitolina ed all'art. 19 delle N.T.A. assume il principio e l'obiettivo di attuare le compensazioni urbanistiche individuate con la deliberazione di Giunta Regionale n. 856/2004 di approvazione del "Piano delle certezze" ed a tal fine individua strumenti e localizzazioni idonei a trasferire in ambiti specifici l'edificabilità da compensare, stabilendo che l'edificabilità da localizzare per fini di compensazione deve essere determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore immobiliare rispetto all'edificabilità da compensare;

che con deliberazioni di Giunta Comunale n. 811 del 21 luglio 2000 e n. 333 del 19 maggio 2004 sono state definite, in merito alle compensazioni edificatorie, sia le modalità che i criteri delle relative procedure attuative;

che il P.R.G. vigente dell'Amministrazione Capitolina, in accoglimento della Osservazione presentata dalla IEUR s.r.l. (Documento n. 3773 – Protocollo QF 17043), ha inserito parte dell'area di che trattasi, già destinata a verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, tra gli Ambiti per Programmi Integrati della "Città della Trasformazione" di cui all'art. 60 delle N.T.A. allegate al P.R.G.;

che con nota del 20 luglio 2009 (prot. n. QF/2009/13517 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica), le società Ecogest s.r.l. e ImmobiliValleranello s.r.l., proprietarie di parte dell'area che ricade nel perimetro del Programma di Trasformazione Urbanistica Spinacelo, hanno comunicato la rinuncia alla realizzazione dell'intervento in questione;

che, contestualmente, la I.E.U.R. s r.l., ed alla Europarco a r.l., proprietarie di parte delle aree già oggetto del Programma di Trasformazione Urbanistica Spinacelo di cui alla delibera C.C. n. 73/06, unitamente alla P.A.C. a r.l., in qualità di compensando, hanno proposto una nuova perimetrazione del Programma e, quindi, l'inserimento nel perimetro dell'intervento di aree di proprietà della Europarco a r.l., contigue a quelle ricomprese nell'Ambito in questione ed hanno provveduto a depositare copia del nuovo progetto urbanistico prot. n. 23352 del 16/12/2009;

che le modifiche del perimetro della proposta suddetta sono motivate esclusivamente da esigenze legate alla fattibilità dell'intervento, in ragione della intervenuta rinuncia di una parte dei proprietari delle aree incluse nell'Ambito del Programma Integrato;

che la Società P.A.C. s.r.l. è proprietaria di un'area per complessivi mq 5.732 (fg 848, part. n. 82/c per mq 3.812, part. n. 82a/1 per mq 1.920) costituenti parte dell'ex comprensorio E1 denominato "Tormarancia"; che secondo il P.R.G. vigente, le aree di cui al comprensorio "E1 TorMarancia" sono ricomprese nel Sistema Ambientale parchi – Parchi Istituiti.

che la società Europarco s.r.l., è proprietaria delle seguenti aree per complessivi mq 111.668, ubicate in Roma, località Spinacelo, distinte in catasto al fg 1149, part.ile 160p, 1303p e fg. 870 part. 53p;

che la Società IEUR S.r.l. è proprietaria delle seguenti aree per complessivi mq 49.250, ubicate in Roma, località Spinacelo, distinte in catasto al fg. 1149 part.ile 181, 182, 183, 184, 185, 186, 618, 627, 631;

Il Programma Urbanistico "Spinaceto" prevede una volumetria complessiva di mc 114.154,56 (pari a SUL mq 35.673), così come di seguito specificato:

- la rilocalizzazione di parte dei diritti edificatori afferenti l'ex comprensorio E1 Torino Nord - ex Fosso della Valchetta, per una SUL di mq. 4.830 pari a mc 15.455,07, di cui alla delibera C.C. n. 73/06;
- la rilocalizzazione dei diritti edificatori relativi alla transazione compensativa Comune di Roma EGENCO-PARSITALIA di cui alla D.D. Avvocatura Comunale n. 180 del 24 giugno 2005, pari ad una SUL di mq. 16.574 pari a mc 53.037,08;
- la rilocalizzazione di parte dei diritti edificatori dell'ex Tor Marancia, per una SUL pari a mq 2.002 (pari a mc 6.408,01);
- la realizzazione di una SUL mq. 12.267 pari a mc 39.254,40 afferenti ai diritti edificatori della proprietà dell'area;
- la cessione gratuita all'Amministrazione Capitolina delle aree ricomprese nell'ex comprensorio E1 "Tormarancia" per una superficie di mq 5.732;
- la cessione all'Amministrazione Capitolina di tutte le aree aventi destinazione pubblica, secondo il Progetto Urbanistico del Programma di Trasformazione "Spinaceto";

che, in particolare, nel rispetto delle norme di componente, viene calcolato un indice medio di edificabilità territoriale (ET) pari a 0,30 mq./mq. in relazione alle aree edificabili all'interno del Programma Urbanistico Spinaceto, così come già deliberato con la delibera di C.C. n. 73/06;

che sulla base del combinato disposto dei commi 3 e 4 dell'art. 60 delle N.T.A., risulta che in relazione alle aree destinate ad Ambito per Programmi Integrati della Città della Trasformazione, viene riconosciuto alla proprietà una edificabilità territoriale (ET) pari a 0,12 mq./mq., di cui lo 0,06 mq./mq. soggetto al contributo straordinario previsto dall'art. 20 N.T.A., mentre il residuo 0,18 mq./mq. viene ceduto all'Amministrazione Capitolina per realizzare le proprie finalità di interesse pubblico quali sono le compensazioni edificatorie ovvero le transazioni compensative;

che in ordine alle aree attualmente destinate a Verde Privato Attrezzato e ricomprese nel perimetro dell'intervento in conseguenza della nuova proposta, in difformità rispetto a quanto previsto dall'art. 87 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, viene riconosciuto un indice di edificabilità territoriale (ET) pari a 0,30 mq./mq., di cui alla proprietà 0,09 mq./mq., mentre residuo 0,21 mq./mq., viene ceduto all'Amministrazione Capitolina per realizzare le proprie finalità di interesse pubblico quali sono le compensazioni edificatorie ovvero le transazioni compensative;

che, alla proprietà dell'area viene riconosciuta una SUL complessiva pari a mq. 12.266,70 (pari a mc 39.253,4) di cui mq. 9.813,70 (mc 31.403,8) di SUL non abitativa (equivalente all'80% della SUL totale) e mq. 2.453 (mc 7.849,6) di SUL abitativa (equivalente al 20% della SUL totale), ai sensi dell'art. 53 comma 15, lett. a), delle N.T.A. del P.R.G. vigente;

che la proposta prevede inoltre la destinazione di una quota pari al 10% delle superfici utili lorde (SUL) residenziali complessive ad affitto a "canone concordato" per un periodo di anni 8 (otto) ai sensi dell'art. 2, comma 3 della L. n. 431 del 1998;

che, con determinazione Dirigenziale del dirigente della II U.O. del Dipartimento VI n. 142 del 30.09.2002, è stato costituito un gruppo di lavoro con il compito di stabilire il valore immobiliare delle volumetrie afferenti all'area di partenza e di atterraggio;

che la U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana, con Determinazione

Dirigenziale n. 493 del 23/07/2010 ha determinato la modifica e l'integrazione del gruppo di lavoro come sopra costituito;

che il gruppo di lavoro ha predisposto tale valutazione, con elaborato prot. n. QF/22500 del 4/11/2010 che è parte integrante del presente provvedimento;

che, a seguito della suddetta valutazione, la volumetria in compensazione realizzabile nelle aree di Spinaceto da parte della Società P.A.C. s.r.l. viene quantificata in mc 50.710,76 a cui corrisponde un valore equivalente di mc 74.900,16, risultando conforme alla proposta presentata;

che, in particolare, ai sensi della Deliberazione di C.C. n. 17 del 18 febbraio 2010 i mc 50.710,76 e i mc. 74.900,16 corrispondono rispettivamente ad una SUL di mq 15.847,11 e mq 23.406,30;

che, il corrispettivo da corrispondere a titolo di contributo straordinario, ai fini dell'individuazione del valore immobiliare delle superfici residenziali da trasferire dai comprensori ex E1 TorMarancia e Torrino Nord sull'area Spinaceto, è stato calcolato come da stima allegata;

che il valore immobiliare di mercato ottenuto dalla valutazione di stima dell'area Spinaceto, aggiornato secondo l'indice ISTAT Aprile 2010, è stato determinato in €/mc. 159,41 e, pertanto, il 66,6% è pari ad € 106,17 al mc., pari ad € 339,74 al mq. di SUL.

che, pertanto, il corrispettivo che deve essere corrisposto a titolo di contributo straordinario sulla base del progetto presentato è determinato in € 1.063.250,30 (unmilionesessantatremiladuecentocinquanta/30), pari a €/mq 339,74 x mq. 3.129,60;

che il contributo straordinario, secondo quanto stabilito dall'art. 20 delle NTA, deve essere utilizzato per il reperimento di standard urbanistici, per la realizzazione di opere e servizi pubblici, etc., ovvero deve essere versato o scomputato mediante la realizzazione delle opere e dei servizi individuati;

che in data 22/12/2009 è stata indetta la Conferenza dei Servizi interna, conclusasi positivamente a con prescrizioni;

che con prot. n. 5651 del 15/03/2010 e successivo prot. n. 21557 del 21/10/2010 i proponenti hanno trasmesso i nuovi elaborati, di seguito elencati, che recepiscono le prescrizioni di cui alla Conferenza dei Servizi suddetta;

- A1 – Estratto di P.R.G. previgente 1965 area in cessione Tormarancia;
- A2 – Variante di P.R.G. Previgente – Piano delle certezze – area in cessione Tormarancia;
- A3 – Estratto di P.R.G. vigente area in cessione Tormarancia;
- A4 – Estratto di P.R.G. previgente 1965 Spinaceto;
- A5 – Variante di P.R.G. previgente – Piano delle certezze Spinaceto;
- A6 – Estratto di P.R.G. vigente Spinaceto;
- A7 – Relazione tecnica illustrativa;
- A8 – Norme tecniche di attuazione;
- A9 – Relazione di previsione di massima delle spese;
- A10 – Relazione delle indagini di tipo geologico;
- A11 – Relazione delle indagini di tipo vegetazionale;
- B1 – Planimetria catastale e proprietà Spinaceto;
- B2 – Planimetria catastale e proprietà area in cessione Tormarancia;
- B3 – Certificati catastali;
- B4 – Tipo di frazionamento;
- C1 – Inquadramento infrastrutturale;
- C2 – Relazione sulla mobilità;
- C3 – Rete viaria e parcheggi pubblici;

- C4 – Stato di fatto;
- D – Zonizzazione su base catastale;
- E – Verde e servizi pubblici;
- F – Superfici private;
- G1 – Esecutivo planivolumetrico;
- G2 – Planivolumetrico indicativo;
- H – Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli;

che con nota prot n. 22740 del 5/11/2010 la U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana - Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica ha redatto la relazione conclusiva a chiusura della Conferenza;

che il processo partecipativo, ai sensi del "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" (Allegato A alla Delibera C.C. n. 57 del 2.03.2006), è stato espletato in tutte le sue forme compresa l'assemblea pubblica partecipativa svoltasi in data 13.07.10;

che l'approvazione del Programma di Trasformazione Urbanistica "Spinaceto", che prevede la realizzazione di una SUL residenziale pari a mq 2.453, comporta variante al PRG vigente relativamente ai seguenti punti:

- applicazione in difformità alle N.T.A. del P.R.G. vigente, alle aree oggetto della proposta già destinate a Verde Privato Attrezzato, di un indice di edificabilità territoriale (ET) pari a 0,30 mq./mq., di cui alla proprietà 0,09 mq/mq, mentre residuo 0,21 mq./mq., viene ceduto all'Amministrazione Capitolina per realizzare le proprie finalità di interesse pubblico quali sono le compensazioni edificatorie ovvero le transazioni compensative;

- modifica della destinazione delle seguenti aree interessate dal Programma Urbanistico "Spinaceto":

- da parte Programma Integrato della Città della Trasformazione "tessuto prevalentemente per attività" ad Ambiti per i Programmi Integrati della Città della Trasformazione con destinazione "tessuto prevalentemente residenziale", con le relative norme tecniche allegate al presente Programma Urbanistico;
- da parte " Verde Privato Attrezzato" ad Ambiti per i Programmi Integrati della Città della Trasformazione con destinazione "tessuto prevalentemente residenziale", con le relative norme tecniche allegate al presente Programma Urbanistico;
- da parte "Agro Romano" ad Ambiti per i Programmi Integrati della Città della Trasformazione con destinazione "tessuto prevalentemente residenziale", con le relative norme tecniche allegate al presente Programma Urbanistico;

che tale programma dovrà essere attuato sulla base di apposita convenzione e previa cessione gratuita di tutte le aree aventi destinazione pubblica di cui alla proposta presentata, oltre a quelle site all'interno del comprensorio E1 Tormarancia, aventi un'estensione complessiva di mq. 5.732, distinte in catasto al foglio n. 848 particelle: 82c di mq 3.812, 82a/1 di mq 1.920;

che con deliberazione del Consiglio Comunale del 1° ottobre 2009 n.84, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato lo "Schema generale di Convenzione Urbanistica", volto a regolare l'attuazione dei programmi urbanistici privi al momento di disciplina contrattuale, che nella parte speciale III regola anche il meccanismo delle compensazioni edificatorie;

che con deliberazione del Consiglio Comunale del 23 febbraio 2010 n.17, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Roma ha stabilito le regole per la determinazione dei criteri da utilizzare per l'applicazione del principio dell'equivalenza economica ai sensi del comma 3° dell'art. 19 delle

Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, regole e modalità anche afferenti altri temi e per la cui completezza di temi si rinvia alla deliberazione suddetta

– TUTTO CIO' PREMESSO e confermato–

quale parte integrante e sostanziale del presente atto le Società le socc. P.A.C. a r.l., EUROPARCO a r.l. e IEUR a r.l., come sopra rappresentate che d'ora in poi saranno indicate come "società proprietarie e comparenti" aderiscono senza riserva alcuna a tutte le premesse come sopra delineate che fanno parte integrante del contenuto del presente atto, e di conseguenza, per loro e per i propri successori ed eventuali aventi causa, a qualunque titolo si obbligano irrevocabilmente a stipulare la convenzione urbanistica secondo i contenuti e lo schema generale di convenzione di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 1 ottobre 2009 esecutiva a norma di legge e sue modificazioni, integrazioni ed adeguamenti, anche scaturenti dalla normativa nel frattempo intervenuta (ad es Legge 13 agosto 2010, n. 136 - Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia.) e comunque alle condizioni e clausole ivi riportate, convenzione urbanistica la quale contemplerà tutti gli impegni ed oneri previsti dal Piano Urbanistico in questione e in premessa sinteticamente delineato ed in particolare ;

- 1) il trasferimento - previi frazionamenti catastali ove necessari -in diritto di piena ed esclusiva proprietà e senza corrispettivo in denaro, al patrimonio di "ROMA CAPITALE", delle porzioni di aree dell'ex comprensorio E1 TorMarancia, per una consistenza complessiva di mq. 5.732, recependo quanto richiesto dall'Amministrazione Capitolina in ordine alla utilizzazione del compendio, da utilizzare come "parco pubblico", oltre all'attrezzaggio del medesimo sempre a totale cura e spese delle società attuatrici l'intervento urbanistico e come da progetto specificamente approvato dall'Amministrazione Capitolina;
- 2) l'urbanizzazione e l'edificazione concernenti il Programma Urbanistico denominato "SPINACETO", così sinteticamente delineato:
 - la rilocalizzazione di parte dei diritti edificatori afferenti l'ex comprensorio E1 Torino Nord - ex Fosso della Valchetta, per una SUL di mq. 4.830 pari a mc 15.455,07, di cui alla delibera C.C. n. 73/06;
 - la rilocalizzazione dei diritti edificatori relativi alla transazione compensativa Comune di Roma EGENCO-PARSITALIA di cui alla D.D. Avvocatura Comunale n. 180 del 24 giugno 2005, pari ad una SUL di mq. 16.574 pari a mc 53.037,08;
 - la rilocalizzazione di parte dei diritti edificatori dell'ex Tor Marancia, per una SUL pari a mq 2.002 (pari a mc 6.408,01);
 - la realizzazione di una SUL mq. 12.267 pari a mc 39.254,40 afferenti ai diritti edificatori della proprietà dell'area;
 - la cessione gratuita all'Amministrazione Capitolina delle aree ricomprese nell'ex comprensorio E1 "Tormarancia" per una superficie di mq 5.732;
 - l'ulteriore cessione all'Amministrazione Capitolina di tutte le aree aventi destinazione pubblica, secondo il Progetto Urbanistico del Programma di Trasformazione "Spinaceto" delle aree a destinazione pubblica all'interno del Programma e così indicativamente delineate: verde pubblico per mq 23.818, servizi pubblici: mq 8.183, parcheggi pubblici: mq 10.872, viabilità pubblica: mq 24.392, verde e arredo stradale: mq 2.254. Tutte le relative individuazioni catastali saranno compiutamente effettuate in sede di stipula della relativa convenzione, previi frazionamenti catastali ove necessari;
- 3) l'assunzione, in forza di tale convenzione, della veste di "Stazione Appaltante" ai sensi e per gli effetti degli l'art. 32, comma 1 lett. g) e l'art. 122, comma 8 del Decreto Legislativo n.163 del 12 aprile 2006 (come modificato dal Decreto Legislativo 152/08) - Codice dei Contratti Pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle

Direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE, al fine di realizzare a totale propria cura e spese: a) le "opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo parziale ovvero totale dei relativi oneri di urbanizzazione ex art. 16 del D.P.R. 380/2001; b) le "opere straordinarie" ovvero aggiuntive, da eseguirsi a "scomputo" e/o a compensazione totale o parziale degli oneri ed obbligazioni straordinari e aggiuntivi dovuti all'Amministrazione Capitolina;

- 4) l'assunzione, in solido tra loro della progettazione e realizzazione delle seguenti opere qui di seguito sinteticamente e non esaustivamente descritte ed in particolare:
- opere di urbanizzazione primaria quali rete fognaria, rete stradale, parcheggi e rete di pubblici servizi;
 - opere di urbanizzazione secondaria: realizzazione di opere che saranno concordate con la Pubblica Amministrazione, almeno fino alla concorrenza del contributo previsto all'art. 5 della L. 10/77 per l'urbanizzazione secondaria;
 - opere da realizzare con il contributo straordinario pari ad € 1.063.250,30 (unmilionesessantatremiladuecentocinquanta/30):
 - raddoppio o allargamento di via di Vallerano e ricucitura urbanistica attraverso una rete di collegamento tra i quartieri in particolare con i comprensori con il quadrante Vallerano e Valleranello;
 - realizzazione di un asilo nido nell'area a servizi;
 - sistemazione a verde dell'area compresa tra il Piano edilizio e G.R.A. e realizzazione dei parchi attrezzati all'interno del comprensorio;

il tutto come da progetti definitivi da approvarsi dall'Amministrazione Capitolina nelle forme di rito.

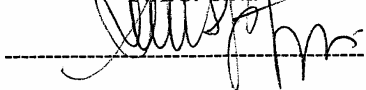
Inoltre in questa sede si obbligano irrevocabilmente anche:

- 5) ad accettare eventuali modifiche apportate al Programma Urbanistico, modifiche che non esimeranno le società proprietarie comparente o loro eventuali aventi causa dall'obbligo di sottoscrivere la Convenzione Urbanistica di cui ai superiori numeri 1) e 2), sempreché l'entità di dette modifiche non alteri l'impianto progettuale, snaturandone in modo assolutamente prevalente la portata e le finalità;
- 6) a stipulare la convenzione medesima entro il termine ultimo di 60(sessanta) giorni dalla richiesta formale di "ROMA CAPITALE" e comunque dopo la conclusione definitiva delle procedure – anche di pubblicazione – relative al Piano in questione cui il presente atto d'obbligo è propedeutico;
- 7) ad accollarsi integralmente tutte le spese del procedimento, anche relativamente ad operazioni tecnico-catastali nonchè quelle relative alla pubblicazione urbanistica del Programma Urbanistico "SPINACETO", previste all'art. 49, comma 2 della Legge Regionale n. 38/1999, saranno a carico dei proponenti comparenti.

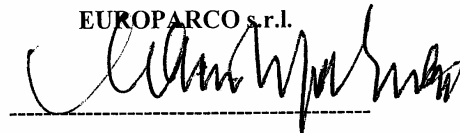
Resta inteso che l'efficacia delle obbligazioni assunte con il presente atto unilaterale è risolutivamente condizionata alla mancata approvazione della deliberazione dell'Assemblea Capitolina.

Promozione Attività Commerciali

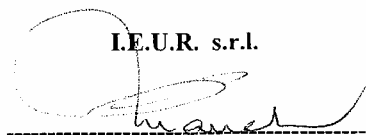
P.A.C. s.r.l.



EUROPARCO s.r.l.



I.E.U.R. s.r.l.



Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 30 voti favorevoli, 3 contrari e l'astensione dei Consiglieri Onorato, Smedile, Vigna e Voltaggio.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Aiuti, Alzetta, Angelini, Azuni, Berruti, Cassone, Ciardi, Cochi, Coratti, De Micheli, De Priamo, Di Cosimo, Fioretti, Gramazio, Guidi, Marroni, Masini, Masino, Mollicone, Naccari, Onorato, Orsi, Ozzimo, Pelonzi, Piccolo, Pomarici, Quadrana, Quarzo, Rocca, Santori, Smedile, Tomaselli, Torre, Vannini Scatoli, Vigna, Voltaggio e Zambelli.

La presente deliberazione assume il n. 21.

(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 marzo 2012**.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....