



# ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 12816/12

Deliberazione n. 53

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

Anno 2012

VERBALE N. 113

Seduta Pubblica del 6 dicembre 2012

Presidenza: POMARICI

L'anno duemiladodici, il giorno di giovedì sei del mese di dicembre, 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 17,50 – il Presidente dispone che si proceda al quarto appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 31 Consiglieri:

Azuni Maria Gemma, Berruti Maurizio, Casciani Gilberto, Ciardi Giuseppe, Cochi Alessandro, Coratti Mirko, De Priamo Andrea, Di Cosimo Marco, Fioretti Pierluigi, Gramazio Luca, Guidi Federico, Masino Giorgio Stefano, Mennuni Lavinia, Naccari Domenico, Nanni Dario, Orsi Francesco, Policastro Maurizio, Pomarici Marco, Quarzo Giovanni, Rocca Federico, Sabbatani Schiuma Fabio, Santori Fabrizio, Stampete Antonio, Todini Ludovico Maria, Tomaselli Edmondo, Tredicine Giordano, Valeriani Massimiliano, Vannini Scatoli Alessandro, Vigna Salvatore, Voltaggio Paolo e Zambelli Gianfranco.

Giustificato il Consigliere Mollicone Federico, in missione.

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

Aiuti Fernando, Alzetta Andrea, Angelini Roberto, Belfronte Rocco, Bianchini Roberto, Bianconi Patrizio, Cantiani Roberto, Cassone Ugo, Cianciulli Valerio, Cirinnà Monica, De Luca Athos, De Luca Pasquale, De Micheli Francesco, Ferrari Alfredo, Gazzellone Antonio, La Fortuna Giuseppe, Marroni Umberto, Masini Paolo, Onorato Alessandro, Ozzimo Daniele, Panecaldo Fabrizio, Pelonzi Antongiulio, Quadrana Gianluca, Rossin Dario, Rutelli Francesco, Siclari Marco, Smedile Francesco e Torre Antonino.

Il PRESIDENTE, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, comunica che i Consiglieri Gazzellone, Rossin e Siclari hanno giustificato la propria assenza.

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

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

(O M I S S I S)

79<sup>a</sup> Proposta (Dec. G.C. del 27 luglio 2012 n. 43)

**Adozione del Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva: n. 19.09 denominato "Fosso Pietroso", ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 2 luglio 1987 n. 36 e ss.mm.ii.**

Premesso che con Memoria di Giunta Comunale del 16 aprile 1996, dopo la “perimetrazione”, effettuata a metà degli anni settanta, delle zone “O” di PRG, l’Amministrazione Comunale ha affrontato il fenomeno dell’abusivismo sul territorio comunale, al fine di attivare una nuova “manovra” di recupero urbanistico;

Che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92 del 29 maggio 1997, relativa all’adozione della Variante Generale denominata “Piano delle Certezze”, sono stati individuati i primi 55 “nuclei abusivi non perimetrati”, sorti in contrasto con gli strumenti urbanistici, c.d. “toponimi”;

Che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 176 del 9 novembre 2000 di controdeduzione alle osservazioni presentate avverso il “Piano delle Certezze”, i suddetti “nuclei di edilizia ex abusiva”, sono stati incrementati fino a raggiungere complessivamente le 80 unità;

Che, in ottemperanza a quanto previsto dal “Piano delle Certezze”, con deliberazione di Giunta Comunale n. 263 del 27 gennaio 2001, è stato approvato l’Avviso Pubblico per la formazione dei piani per il recupero urbanistico dei nuclei abusivi i cui “perimetri preliminari” sono individuati nell’Allegato grafico denominato “C”;

Che, in sede di esame del “Piano delle Certezze”, il competente Comitato Tecnico Regionale per il Territorio, nell’adunanza del 23 gennaio 2003, ha espresso specifico parere (inoltrato alla scrivente Amministrazione, per la formulazione delle conseguenti controdeduzioni, con nota protocollo Regione Lazio n. 56391 del 14 aprile 2003) e in particolare per quanto riguarda i “toponimi”, ha condiviso il meccanismo partecipativo adottato dall’Amministrazione Comunale per la soluzione urbanistica dei relativi insediamenti; ha sottolineato, altresì, la necessità che nella predisposizione dei piani attuativi fossero tenuti in considerazione l’incremento nell’erogazione dei servizi e del verde attrezzato, l’accessibilità e la caratterizzazione degli spazi pubblici e la qualificazione edilizia, ed ha prescritto che il Comune provvedesse ad apportare idonee varianti urbanistiche ai suddetti nuclei privi di specifica perimetrazione;

Che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003, di adozione del nuovo Piano Regolatore Generale, all’art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione e negli elaborati prescrittivi “Sistemi e Regole”, sono stati individuati, con apposito perimetro e colorazione, i “nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare”, confermando sostanzialmente i perimetri preliminari dei nuclei dell’Avviso Pubblico

della deliberazione di Giunta Comunale n. 263/2001, costituendo perimetrazione anche ai sensi della L.R. n. 28/1980;

Che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 26 gennaio 2004, di controdeduzioni al parere del Comitato Regionale per il Territorio in merito alla variante al PRG vigente denominata “Piano delle Certezze”, l’Amministrazione Comunale, per quanto riguarda i “toponimi”, ha confermato l’intenzione di continuare il processo di recupero urbanistico, privilegiando la pianificazione di iniziativa privata; in tale sede, il Consiglio Comunale ha inoltre approvato all’unanimità l’Ordine del Giorno n. 8 che ha impegnato il Sindaco e la Giunta a rilanciare la manovra complessiva di recupero urbanistico con l’avvio del maggior numero di Piani Particolareggiati e ad attivare, a tale scopo, tutte le procedure previste dalla normativa di legge in materia urbanistica;

Che, pertanto, al fine di pervenire al recupero urbanistico di tali aree, con deliberazione n. 189 del 2 agosto 2005 il Consiglio Comunale ha approvato lo Schema Procedimentale, così come modificato dalla deliberazione di Giunta Regione Lazio n. 114 del 14 febbraio 2005, tra l’Amministrazione Comunale e la Regione Lazio relativo alla procedura di formazione dei Piani di Recupero Urbanistico ed ha inoltre:

- approvato n. 41 proposte preliminari (relative a 45 nuclei, autorizzando i Consorzi a predisporre e presentare i “Piani di Recupero Urbanistico definitivi”);
- invitato i Consorzi (che avevano presentato proposte incomplete o non coerenti con l’Avviso Pubblico, relative a 16 nuclei), a presentare le proposte di “Piani Preliminari” complete;
- disposto, per i restanti 10 nuclei non interessati da proposte private, che si procedesse alla Pianificazione esecutiva di iniziativa pubblica;

Che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 del 21/22 marzo 2006, di controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003, sono state controdedotte n. 1.499 osservazioni, riguardanti i “toponimi” di cui n. 985 aventi ad oggetto richieste di ampliamento dei perimetri di nuclei già previsti nel NPRG, n. 429 riguardanti richieste di perimetrazione di nuovi nuclei e n. 85 hanno riguardato richieste di varia natura;

Che, ad esito dell’istruttoria, sono state ritenute accoglibili le richieste ricadenti all’interno dei perimetri dei Piani relative a 45 nuclei approvati con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 189/2005; in generale, sono state accolte per tutti i nuclei, le richieste di inserimento di aree già edificate adiacenti ai perimetri originari, o ad aree edificate a loro volta adiacenti ai perimetri; per tutti i nuclei, che si presentavano con una proposta preliminare incompleta, si è ritenuto invece di rinviare la scelta di inserimento di aree libere, nella fase di attuazione al fine di poter meglio verificare in quella sede l’effettiva necessità di aree a standard e di completamento e le relazioni con il nucleo previsto; infine in risposta alle richieste di individuazione di nuovi nuclei, l’Amministrazione ha previsto di “verificare i caratteri di densità, accessibilità, morfologia dei tessuti che rendono identificabili le aree come nuclei urbani da recuperare, in coerenza con i criteri definiti nel Piano delle Certezze”;

Che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 di approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale, sono anche stati approvati i “nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare”, definiti all’art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione, inseriti all’interno del Sistema Insediativo della “Città da ristrutturare” e classificati, all’art. 107 delle Norme Tecniche di Attuazione, come zone territoriali omogenee di tipo B – Completamento di cui al D.M. n. 1444/1968;

Che il Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con D.G.R.L. n. 556/2007 come modificata ed integrata dalla D.G.R.L. n. 1025/2007, pubblicato sul B.U.R.L. n. 6

del 14 febbraio 2008, ha accolto solo parzialmente, nelle tavole D e negli allegati 3G/3HA/3HB, le proposte di modifica avanzate dal Comune di Roma ai Piani Territoriali Paesistici vigenti, riguardanti i nuclei di edilizia ex abusiva, ed ha al tempo stesso riportato, in maniera riduttiva, le relative aree urbanizzate, rispetto a quelle dei nuclei individuati nel Nuovo Piano Regolatore Generale approvato;

Che, con deliberazione n. 32 del 29 luglio 2008, il Consiglio Comunale ha ratificato la Relazione Istruttoria relativa alle osservazioni presentate al Piano Territoriale Paesistico Regionale dai soggetti interessati e formulato le proprie osservazioni, ai sensi dell'art. 23 L.R. n. 24/1998;

Che, poiché il percorso tecnico-amministrativo seguito dai "toponimi" non si è concluso con l'approvazione del Nuovo PRG ancorché esso abbia definito i perimetri dei nuclei, al fine di individuare con chiarezza le modalità per la redazione, approvazione nonché attuazione della pianificazione esecutiva dei nuclei di edilizia ex abusiva, con deliberazione n. 122 del 21 dicembre 2009 il Consiglio Comunale ha approvato gli "Indirizzi per il recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva: modalità per la formazione, l'approvazione e l'attuazione della Pianificazione Esecutiva";

Che nelle "Linee Guida" approvate con la suddetta deliberazione di Consiglio Comunale n. 122/2009, risultano di particolare rilevanza i seguenti principi fondamentali:

- "l'autorecupero dei quartieri", promuovendo la partecipazione diretta dei cittadini, riuniti in Consorzi ed Associazioni di autorecupero, attraverso misure incentivanti per coloro che, in qualità di "soggetti proponenti" (ovverosia con la rappresentatività prescritta), presentino il Piano Esecutivo relativo al proprio nucleo;
- "l'autosostenibilità economica" dell'intero Piano Esecutivo (almeno per quanto riguarda il completamento delle Opere di Urbanizzazione Primaria), da conseguire mediante l'introduzione di alcuni parametri da rispettare, al fine di ottimizzare i servizi, le risorse e l'uso del territorio;
- "la variazione del contributo straordinario" correlata alle cessioni delle aree pubbliche per una più equa perequazione che ha reso conveniente le cessioni ed evitato la frammentazione di tali aree pubbliche;

Che con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 122/2009, viene altresì determinato il termine finale del 30 giugno 2010 (prorogato con deliberazione di Giunta Comunale n. 276/2010 al 31 dicembre 2010, e successivamente con deliberazione di Assemblea Capitolina n. 5/2011 al 15 febbraio 2011), per la presentazione da parte dei privati, dei Piani Esecutivi per il recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva, individuati e redatti secondo le "Linee Guida"; termine successivamente prorogato, per difficoltà operative incontrate dai Consorzi, valutate come fondate dall'Amministrazione;

Che nel termine ultimo del 15 febbraio 2011 sono stati consegnati i previsti elaborati progettuali relativi a n. 58 Piani Esecutivi corrispondenti a n. 60 dei n. 71 "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" previsti nel PRG approvato;

Considerato che, per quanto riguarda il Piano Esecutivo relativo al nucleo di edilizia ex abusiva n. 19.09 - "Fosso Pietroso", i previsti elaborati e la relativa documentazione sono stati consegnati con prot. n. 2823 del 14 febbraio 2011;

Che l'Ufficio ha richiesto al Progettista la consegna dell'elaborato Tav. 5 - Zonizzazione su Base Catastale adeguata a quanto riscontrato ad esito della verifica istruttoria effettuata;

Che, con nota prot. n. 26376 del 9 dicembre 2011, l'Amministrazione ha richiesto al Progettista, all'organizzazione Piani per le Periferie ed all'Associazione Consortile di Recupero Urbano "Fosso Pietroso 19.9" di presentare tutta la documentazione e gli elaborati richiesti nelle "Linee Guida" di cui alla deliberazione Consiglio Comunale

n. 122/2009 opportunamente adeguati alle modifiche e/o integrazioni già apportate alla Tavola n. 5 – Zonizzazione su Base Catastale;

Che con prot. n. 27385 del 22 dicembre 2011 è stata consegnata la documentazione e gli elaborati richiesti, opportunamente adeguati alle modifiche e/o integrazioni già apportate all'elaborato Tav. n. 5 – Zonizzazione su Base Catastale;

Che in data 28 dicembre 2011 è stato pubblicato, sul quotidiano il Messaggero, presso l'Albo Pretorio Capitolino e sul sito istituzionale di Roma Capitale, l'Avviso di avvio del procedimento di adozione del Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva in oggetto e della procedura espropriativa concernente le aree private interessate dalle OO.PP., previste nel Piano, ai sensi del combinato disposto dell'art. 11 del D.P.R. n. 327/2001 e degli artt. 7 e 8 della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.;

Che in data 19 aprile 2012 sono state inviate agli interessati n. 7 integrazioni di avvio del procedimento di adozione del Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva in oggetto e della procedura espropriativa concernente le aree private interessate dalle OO.PP., previste nel Piano, ai sensi del combinato disposto dell'art. 11 del D.P.R. n. 327/2001 e degli artt. 7 e 8 della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.;

Che, conseguentemente, al fine di permettere la formulazione delle osservazioni da parte degli interessati entro i termini previsti, sono stati depositati, presso la U.O. Città Periferica, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, gli atti relativi al presente provvedimento;

Che nei termini prescritti, è pervenuta n. 1 osservazione presentata dal signor S. Cantucci, Amministratore Unico dell'Immobiliare S. Angelo S.r.l. a mezzo raccomandata del 27 gennaio 2012 e acquisita con protocollo n. 1989 del 31 gennaio 2012, proprietaria delle particelle nn. 309, 311 e 353 del foglio 156 con la quale l'osservante offre la propria disponibilità ad eventuali interventi di adeguamento dell'arteria Via Casal S. Angelo per migliorare il traffico locale, inoltre propone l'inserimento dei propri terreni ed immobili all'interno del Nuovo Piano onde poterne migliorare la propria urbanizzazione o in alternativa di poter edificare unità immobiliari ad uso residenziale nella zona non adibita al commercio;

Che in merito alla suddetta osservazione deve rilevarsi innanzitutto che la stessa esula dalla materia espropriativa e tuttavia si rappresenta che la richiesta di includere le particelle indicate dall'istante nel Piano Esecutivo oggetto di adozione non è in alcun modo accessibile in quanto l'area, relativa alle particelle nn. 309, 311 e 353 del foglio 156, non risulta nemmeno adiacente al nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare;

Che con prot. n. 5713 del 19 marzo 2012 il Presidente e Legale Rappresentante pro tempore dell'Associazione Consortile di recupero Urbano "Fosso Pietroso 19.9" ha presentato ulteriore documentazione ed elaborati opportunamente adeguati alle modifiche richieste dall'Ufficio;

Che con nota prot. n. 9883 dell'8 maggio 2012, è stata trasmessa alla Regione Lazio, Dipartimento Istituzionale e Territorio, Direzione Regionale Ambiente, Area Valutazione Impatto Ambientale e Valutazione Ambientale Strategica, la documentazione necessaria per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., che sarà perfezionata comunque prima della deliberazione di controdeduzioni alle osservazioni e/o opposizioni che perverranno avverso la deliberazione di adozione del Piano Esecutivo in oggetto;

Che con nota prot. n. 13601 del 25 giugno 2012 è stato trasmesso, per il parere di competenza, alla Regione Lazio, Dipartimento Istituzionale e Territorio, Direzione Regionale Ambiente, Area Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali, Servizio Geologico e Sismico Regionale, l'elaborato Tav. 4 – Relazione Geologica – Vegetazionale; il parere sarà comunque acquisito prima della deliberazione di controdeduzioni alle osservazioni

e/o opposizioni che perverranno avverso la deliberazione di adozione del Piano Esecutivo in oggetto;

Che con nota prot. n. 15140 del 16 luglio 2012 è stata consegnata dal Presidente pro tempore dell'Associazione Consortile di Recupero Urbano "Fosso Pietroso 19.9" la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui è stato dichiarato di aver ricevuto il mandato per l'elaborazione e la presentazione del Piano Esecutivo all'Amministrazione di Roma Capitale da parte del 76,25% dei proprietari, conseguendo in tal modo la legittimazione a presentare il Piano all'Amministrazione nella qualifica di "soggetto proponente", come previsto nelle citate Linee Guida;

Che le specifiche finalità ed i parametri urbanistici dell'intervento sono descritte nella Relazione d'Ufficio e nell'elaborato a Tav. 9 – Relazione Tecnica del Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 19.09 denominato "Fosso Pietroso", allegati al presente provvedimento;

Che, per quanto riguarda le previsioni di spesa contenute nell'allegato elaborato Tav. 10 – Relazione di Previsione di massima delle Spese, le stesse hanno valore indicativo, non essendo il Piano corredato, in questa fase, di progetti sufficientemente avanzati per una più precisa definizione dei costi ed essendo ancora non precisamente definito il quadro delle entrate presumibili, come meglio precisato nella relazione di cui sopra, allegata al presente provvedimento;

Che tali previsioni, evidenziano comunque, il raggiungimento del "pareggio di Bilancio" tra i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e le risorse a disposizione, così come previsto all'art. 13 delle Linee Guida;

Che per quanto riguarda l'attivazione delle misure previste per ottenere il suddetto "pareggio di Bilancio", indicate al terzo comma dell'articolo 13 delle Linee Guida, si rappresenta il rapporto tra il totale dei costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare e la superficie del Piano Esecutivo, risulta di circa Euro/ha 167.823, e dunque inferiore al parametro congruo massimo assentibile di Euro/ha 400.000 circa, determinato relativamente ai costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare in questa tipologia di recupero urbanistico;

Che i terreni interessati dal Piano Esecutivo in oggetto non risultano interessati da gravami di Uso Civico, come attestazione di cui alla determinazione dirigenziale del – Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica U.O. Città Periferica – n. 474 del 17 luglio 2012, allegata al presente provvedimento;

Che in riferimento a quanto determinato all'art. 5 e 6 delle "Linee Guida" approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 122/2009, circa i "Piani Esecutivi di iniziativa privata, di iniziativa pubblica su sollecitazione privata e di iniziativa pubblica" e le "Procedure e modalità di approvazione dei Piani Esecutivi", il Piano Esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 19.09 – "Fosso Pietroso", è di "iniziativa pubblica su sollecitazione privata" in variante sostanziale al PRG, per cui ricorrono i presupposti di cui all'art. 4 della L.R. n. 36 del 2 luglio 1987 e ss.mm.ii.;

Che le varianti al PRG vigente consistono in:

- aumento della superficie del nucleo, di circa ha 0,04, rispetto a quella prevista dal PRG, con conseguente variante da "aree agricole" ad "aree pubbliche" (sedi viarie pubbliche);
- incremento del peso insediativo, rispetto a quello derivato dall'applicazione dell'art. 55 delle NTA di PRG vigente, risultante da tutti gli ampliamenti del perimetro del nucleo così come riportato nel PRG adottato nel 2003, al netto delle S.U.L. (volumetrie) aggiuntive derivate dai comparti fondiari pubblici;

Che, il Piano Esecutivo adottato, è soggetto alle procedure di pubblicazione di cui all'art. 15 della legge n. 1150/1942, trattandosi di strumento urbanistico attuativo;

Considerato che, in data 26 luglio 2012 il Dirigente della U.O. Città Periferica del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, ha espresso il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., D.Lgs. n. 267/2000.

Il Dirigente

F.to: T. Egiddi;

Preso atto che, in data 26 luglio 2012 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, ha attestato – ai sensi dell'art. 29, c. 1, lett. h) ed 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 e di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

Il Direttore

F.to: E. Stravato;

Preso atto che sulla proposta in esame è stata svolta da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97 del D.Lgs. n. 267/2000;

Che la proposta, in data 11 settembre 2012, è stata trasmessa, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento del Decentramento Amministrativo, al Municipio XIX per l'espressione del parere da parte del relativo Consiglio;

Che il Consiglio del Municipio XIX, con deliberazione in atti, ha espresso parere favorevole;

Visto:

- la legge n. 1150 del 17 agosto 1942 e ss.mm.ii.;
- la legge n. 47 del 28 febbraio 1985, e ss.mm.ii.;
- la legge n. 241 del 7 agosto 1990 e ss.mm.ii.;
- la legge n. 724 del 23 dicembre 1994 e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. n. 267/2000 “Testo Unico degli Enti Locali” e ss.mm.ii.;
- il D.P.R. n. 380/2001 “Testo Unico dell’Edilizia” e ss.mm.ii.;
- il D.P.R. n. 327/2001 “Testo Unico Espropri” e ss.mm.ii.;
- la legge n. 326 del 24 novembre 2003 e ss.mm.ii.;
- la Legge Regionale n. 28 del 2 maggio 1980 e ss.mm.ii.;
- la Legge Regionale n. 36 del 2 luglio 1987 e ss.mm.ii.;
- la Legge Regionale n. 24 del 6 luglio 1998 e ss.mm.ii.;
- la D.G.R.L. n. 556/2007, modificata ed integrata dalla D.G.R.L. n. 1025/2007, di adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, di approvazione del Nuovo Piano Regolatore Generale;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 21 dicembre 2009;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 276 dell’8 settembre 2010;
- la deliberazione dell’Assemblea Capitolina n. 5 del 27 gennaio 2011;

## L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

### DELIBERA

1. di controdedurre l'osservazione presentata a seguito della pubblicazione ai sensi dell'art. 11 D.P.R. n. 327/2001, dal sig. S. Cantucci, Amministratore Unico dell'Immobiliare S. Angelo S.r.l. a mezzo raccomandata del 27 gennaio 2012 e

acquisita con protocollo n. 1989 del 31 gennaio 2012, proprietaria delle particelle 309, 311 e 353 del foglio 156, nei termini espressi in premessa;

2. di adottare, in variante al PRG vigente, il Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 19.09 – “Fosso Pietroso”, ai sensi dell’art. 4 della Legge Regionale 2 luglio 1987 n. 36 e ss.mm.ii., di cui ai sottoindicati elaborati, allegati al presente provvedimento, le cui varianti al PRG vigente consistono in:
  - aumento della superficie del nucleo, di circa ha 0,04, rispetto a quella prevista dal PRG, con conseguente variante da “aree agricole” ad “aree pubbliche” (sedi viarie pubbliche);
  - incremento del peso insediativo, rispetto a quello derivato dall’applicazione dell’art. 55 delle NTA di PRG vigente, risultante da tutti gli ampliamenti del perimetro del nucleo così come riportato nel PRG adottato nel 2003, al netto delle S.U.L. (volumetrie) aggiuntive derivate dai comparti fondiari pubblici;
3. di approvare i seguenti elaborati che, rilegati a parte, costituiscono allegati del presente provvedimento, con tutte le modifiche, integrazioni e specificazioni apportate rispetto alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 122/2009, al fine di rendere il Piano Esecutivo più adeguato alle peculiarità del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare di che trattasi:

#### Relazione d’Ufficio

- Tav. 1a e 1b – Inquadramento Territoriale, Destinazioni di PRG e Vincoli;
  - Tav. 2.1, 2.2 e 2a – Analisi dello Stato di Fatto: Consistenza Edilizia, Destinazioni d’Uso in Atto e Assetto Proprietario;
  - Tav. 3 – Analisi dello Stato di Fatto – Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
  - Tav. 4 – Relazione Geologica – Vegetazionale;
  - Tav. 5 – Zonizzazione su Base Catastale;
  - Tav. 6 – Aree con Destinazione Pubblica;
  - Tav. 7 – Rete Viaria e Parcheggi Pubblici;
  - Tav. 8 – Norme Tecniche di Attuazione;
  - Tav. 9 – Relazione Tecnica;
  - Tav. 10 – Relazione di Previsione di Massima delle Spese;
  - Tav. 11 – Elenco delle Proprietà Catastali Vincolate;
  - Tav. 12.0 – Sintesi dei Vincoli e delle Tutele;
  - Tav. 12.1 – Verifica Preliminare dell’Esistenza di Aree Gravate da Usi Civici;
  - Tav. 12.2 – Relazione sulla Mobilità;
  - Tav. 12.2a – Relazione sulla Mobilità – Progetto della Viabilità;
  - Tav. 12.2b – Relazione sulla Mobilità – Progetto della Viabilità Ciclopedonale;
  - Tav. 12.3 – Relazione Previsionale di Impatto Acustico;
  - Tav. 12.4 – Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. – Rapporto Preliminare;
  - Tav. 12.6 – Studio di Inserimento Paesistico (S.I.P.);
  - Determinazione Dirigenziale n. 474 del 17 luglio 2012 prot. n. 15258 di Attestazione di inesistenza gravami di Usi Civici;
  - Osservazione;
4. di ritenere congruo il rapporto previsto tra il totale dei costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare e la superficie del Piano Esecutivo, corrispondente ad Euro/ha 167.823, inferiore al parametro massimo assentibile che viene stimato in Euro/ha 400.000 circa, determinato in base ai costi medi delle opere di urbanizzazione primaria necessarie in questa tipologia di recupero urbanistico.



## RELAZIONE D'UFFICIO

### Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n.19.09 - "Fosso Pietroso".

L'Amministrazione di Roma Capitale, fin dalla metà degli anni '70, ha intrapreso un difficile percorso di recupero urbanistico delle zone periferiche connotate da un diffuso abusivismo edilizio.

Queste aree spesso si configurano come interi quartieri ed è compito dell'Amministrazione di Roma Capitale ricondurli ad un livello dignitoso di vivibilità, dotandoli nel contempo dei servizi essenziali.

I "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" c.d. "Toponimi", sorti negli ultimi trent'anni, sono oggetto della terza manovra di recupero urbanistico della periferia, dopo quella riguardante i n. 44 nuclei di zona "F1" (operata dal P.R.G. del 1962) e quella riguardante i n. 74 nuclei di zona "O" (operata dalla Variante al P.R.G. del 1983).

Il Piano Regolatore Generale vigente, approvato nel febbraio 2008, ha individuato n. 71 "*nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare*", cioè i c.d. "*Toponimi*", definiti all'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione, inseriti all'interno del Sistema Insediativo della "Città da ristrutturare" e classificati, all'art. 107 delle Norme Tecniche di Attuazione, come zone territoriali omogenee di tipo B - Completamento di cui al D.M. n. 1444/1968. Tali nuclei interessano:

<i>superficie</i>	<i>ha</i>	1.914	
<i>s.u.l. esistente</i>	<i>mq</i>	2.279.133	( 96% abitativa e 4% non abitativa)
<i>s.u.l. nuova</i>	<i>mq</i>	996.937	( 84% abitativa e 16% non abitativa)
<i>s.u.l. totale</i>	<i>mq</i>	3.276.070	( 92% abitativa e 8% non abitativa)
<i>abitanti/stanze già insediati</i>	<i>n.</i>	58.462	( 72%)
<i>abitanti/stanze da insediare</i>	<i>n.</i>	22.303	( 28%)
<i>abitanti/stanze totali</i>	<i>n.</i>	80.765	( 100%)

L'attuazione dei "*nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare*" è subordinata all'approvazione del "*piano di recupero urbanistico*" relativo a ciascun nucleo.

Le principali finalità della manovra di recupero sono:

- ristrutturare gli insediamenti esistenti al fine di ottenere organismi urbani più attrezzati funzionalmente, prevedendo le aree per i servizi necessari alla popolazione insediata ed insediabile;
- ricucire le varie zone sorte spontaneamente, connettendole con il territorio circostante in un contesto più ampio;
- migliorare la qualità urbana degli insediamenti;
- consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, attivando le risorse della piccola industria edilizia e dell'artigianato locale e creando, nel contempo, occasioni e posti di lavoro. Infatti la manovra di recupero urbanistico dei "toponimi", caratterizzata per l'estrema frammentarietà della proprietà che la potrebbe rendere poco appetibile ai grandi gruppi immobiliari, stimolerà un'economia puntiforme di tipo locale con il coinvolgimento di imprese artigiane prevalentemente a carattere familiare attivando risorse economiche che esulano dal normale circuito del credito e che potranno incidere positivamente sul PIL cittadino.

Il "recupero urbanistico" di queste aree, che potrà considerarsi concluso con l'approvazione dei piani esecutivi, permetterà ai cittadini interessati dalla manovra di realizzare o completare le proprie abitazioni e nel contempo di dotare i loro quartieri dei servizi mancanti.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 21 dicembre 2009 "*Indirizzi per il recupero urbanistico dei Nuclei di edilizia ex abusiva: modalità per la formazione, l'approvazione e l'attuazione della Pianificazione esecutiva*", sono state approvate le "Linee Guida" per la redazione dei "*piani di recupero urbanistico*" contemperando il lavoro svolto sul territorio dalle associazioni e dai consorzi di autorecupero nei precedenti 15 anni con l'esigenza di accelerare l'iter di approvazione dei piani di recupero urbanistico e dare una necessaria risposta ai bisogni di riqualificazione della periferia romana.

In relazione alla rilevanza socio - economica dell'intera manovra di recupero dei "nuclei di edilizia ex abusiva", nella deliberazione C.C. 122/2009 si sono introdotti i seguenti principi che hanno "guidato" la più "giusta" pianificazione di recupero urbanistico:

- "*l'autorecupero dei quartieri*", promuovendo la partecipazione diretta dei cittadini, riuniti in Consorzi ed Associazioni di autorecupero, attraverso misure incentivanti per coloro che, in qualità di "soggetti

proponenti" (ovverosia con la rappresentatività prescritta), presentino il Piano Esecutivo relativo al proprio nucleo;

- "l'*autosostenibilità economica*" dell'intero Piano Esecutivo (almeno per quanto riguarda il completamento delle Opere di Urbanizzazione Primaria), da conseguire mediante l'introduzione di alcuni parametri da rispettare, al fine di ottimizzare i servizi, le risorse e l'uso del territorio;
- "la *variazione del contributo straordinario*" correlata alle cessioni delle aree pubbliche per una più equa perequazione che ha reso conveniente le cessioni ed evitato la frammentazione di tali aree pubbliche favorendo una maggiore qualità urbanistica del piano.

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. **19.09 denominato "Fosso Pietroso"** insiste su un ambito urbano nel settore Nord-Ovest di Roma Capitale, a confine con il Comune di Anguillara Sabazia, si inserisce tra la via Braccianese e via di Traiatella.

Il fenomeno dell'insediamento spontaneo ha generato, nell'ambito urbano in esame, la carenza di un adeguato sistema della mobilità in termini di viabilità, di trasporti pubblici e parcheggi. A questa situazione si aggiunge anche la carenza dei luoghi di aggregazione sociale e di spazi pubblici che qualificano la Città e che conferiscono un maggior senso di appartenenza e di identità ai suoi abitanti.

Nell'impostazione progettuale il piano esecutivo ha tenuto conto delle dinamiche urbanistiche in atto, prefigurando un insediamento prevalentemente residenziale, con caratteristiche il più possibile in armonia con il contesto adiacente interessato dagli interventi previsti all'interno della pianificazione attuativa dell'adiacente zona "O" ed art. 11 L. 493/93.

Il recupero dell'insediamento è quindi consistito nel configurare un organismo urbano funzionalmente idoneo ed integrato con il territorio circostante attraverso:

- la definizione di una rete viaria principale e secondaria in grado di garantire sia un valido collegamento con le infrastrutture di livello urbano, sia una buona accessibilità alle zone di concentrazione dei servizi pubblici e privati;
- l'individuazione di idonee aree per servizi, verde e parcheggi pubblici.

Il piano esecutivo in oggetto è stato redatto in coerenza con gli indirizzi precedentemente rappresentati nelle "Linee Guida" contenute nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 21 dicembre 2009 e ss.mm.ii..

Il piano esecutivo prevede il completamento dell'edificazione esistente su **aree fondiarie** ad "edificazione diretta" previo rilascio del permesso di costruire e ad "edificazione indiretta" cioè nei comparti soggetti a convenzione in cui il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla cessione gratuita delle aree previste pubbliche interne al comparto stesso.

Nel Piano esecutivo sono stati previsti n. 18 comparti soggetti a convenzione che a fronte della cessione gratuita delle aree previste pubbliche al loro interno potranno concentrare la SUL spettante sulle restanti aree fondiarie. Complessivamente tali comparti rappresentano più del 63% della nuova SUL dell'intero Piano esecutivo con una cessione di aree pubbliche che rappresentano circa il 90% delle totali previste.

Il piano esecutivo prevede *aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale interne al comparto fondiario pubblico* le quali una volta acquisite dall'Amministrazione di Roma Capitale potranno essere cedute in diritto di proprietà o in diritto di superficie.

Nel Piano esecutivo sono stati previsti n. 16 comparti fondiari pubblici che rappresentano circa il 29% della nuova SUL dell'intero Piano esecutivo.

Le varianti al P.R.G. vigente consistono in:

- aumento della superficie del nucleo, di circa ha 0,04, rispetto a quella prevista dal P.R.G., con conseguente variante da "*aree agricole*" ad "*aree pubbliche*" (sedi viarie pubbliche);
- incremento del peso insediativo, rispetto a quello derivato dall'applicazione dell'art. 55 delle NTA di P.R.G. vigente, risultante da tutti gli ampliamenti del perimetro del nucleo così come riportato nel P.R.G. adottato nel 2003, al netto delle s.u.l. (volumetrie) aggiuntive derivate dai comparti fondiari pubblici.

Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. approvato, di circa ha 78,15 sono state aggiunte, in sede di pianificazione, aree esterne destinate ad "*aree agricole*" pari ad ha 0,04 circa per un'estensione complessiva di ha 78,19 circa.

In particolare il piano esecutivo prevede:

s.u.l. esistente	mq	32.629	( 99% abitativa e 1% non abitativa)
s.u.l. nuova	mq	58.808	( 90% abitativa e 10% non abitativa)
s.u.l. nuova comparti fondiari pubblici	mq	24.467	( 90% abitativa e 10% non abitativa)
s.u.l. totale	mq	115.904	( 92% abitativa e 8% non abitativa)
abitanti/stanze già insediati	n	858	( 30%)
abitanti/stanze da insediare	n	1.412	( 49%)
abitanti/stanze da insediare comparti fondiari pubblici	n	587	( 21%)
abitanti/stanze totali	n	2.857	(100%)
densità territoriale	ab/ha	37	

Il piano esecutivo prevede inoltre circa 66.958 mq di strade pubbliche e verde di arredo stradale.

Le quantità di "aree pubbliche per le destinazioni abitative" interne al piano esecutivo, necessarie al soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici, sono state reperite con destinazione:

verde pubblico	per mq	33.350	con una dotazione di 11,41 mq/ab rispetto al minimo di 9,50 mq/ab,
servizi pubblici	per mq	21.550	con una dotazione di 7,37 mq/ab rispetto al minimo di 6,50 mq/ab,
parcheggi pubblici	per mq	20.434	con una dotazione di 6,99 mq/ab rispetto al minimo di 6,00 mq/ab,
per complessivi	mq	75.334	con una dotazione di 25,78 mq/ab.

Tale dotazione, non superiore a 26 mq/ab previsto come massimo dalle "Linee Guida" per evitare inopportuni ampliamenti di perimetro rispetto a quelli del P.R.G., soddisfa comunque anche tutte le eventuali SUL abitative aggiuntive pari a mq 11.434 che incentivano le cessioni anticipate delle aree pubbliche. Infatti gli ulteriori n. 305 abitanti/stanze che al massimo potrebbero derivare dalle SUL abitative aggiuntive, nel caso in cui fossero anticipate al primo anno dall'approvazione del piano esecutivo le sottoscrizioni degli atti d'obbligo per le cessioni o le cessioni di tutte le aree pubbliche, porterebbero ad una dotazione di 23,67 mq/ab comunque superiore al minimo di 22,00 mq/ab previsto all'art. 15 delle Linee Guida di cui alla Delibera C.C. 122/2009.

Le quantità di "aree pubbliche per le destinazioni non abitative" interne al piano esecutivo, per una superficie complessiva di mq 8.845, nel rispetto delle N.T.A. di P.R.G., sono state reperite con destinazione:

parcheggi pubblici	per mq	6.318	con una dotazione pari a 10 mq di parcheggi pubblici per ogni 10 mq di SUL non abitativa,
verde pubblico	per mq	2.527	con una dotazione pari a 4 mq di verde pubblico per ogni 10 mq di SUL non abitativa

In relazione allo stato di fatto delle Opere di Urbanizzazione, già presenti nel piano esecutivo di che trattasi, risulta che:

- la rete viaria pubblica con le aree a parcheggio, la relativa raccolta delle acque meteoriche e rete di illuminazione pubblica è ancora da completare;
- la rete di fognatura delle acque nere è tutta realizzata.

Non sono presenti aree a verde attrezzato né opere di urbanizzazione secondarie.

Le spese di massima occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (OO.UU.PP.) e secondaria (OO.UU.PP.) di seguito rappresentate, desunte dall'elaborato Tav. 10 – Relazione di previsione di massima delle spese hanno valore indicativo non essendo il Piano corredato, in questa fase, di progetti sufficientemente avanzati per una più precisa definizione dei costi ed essendo ancora non precisamente definito il quadro delle entrate presumibili, come meglio precisato nella relazione di cui sopra; Tuttavia tali previsioni, permettono di verificare l'eventuale raggiungimento del "pareggio di bilancio" tra i costi delle opere di urbanizzazione primaria mancanti nel nucleo edilizio e le risorse a disposizione, così come previsto all'art. 13 delle Linee Guida nonché di stimare l'eventuale finanziamento che rimane a carico dell'Amministrazione Capitolina per il completamento delle opere di urbanizzazione previste dal piano esecutivo definito attraverso i costi presunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le risorse presumibilmente disponibili.

Il totale dei costi relativi alle sole **Opere di Urbanizzazione Primaria** mancanti nel piano esecutivo risultano:

- per l'esproprio del 20% delle aree destinate alla realizzazione delle OO.UU.PP.	Euro	1.672.448	circa
- per la realizzazione delle OO.UU.PP.	Euro	13.122.087	circa
	Per un totale complessivo	Euro	14.794.535

Il totale dei costi relativi alle **Opere di Urbanizzazione Secondaria** mancanti nel piano esecutivo risultano:

- per l'esproprio del 20% delle aree destinate alla realizzazione delle OO.UU.SS.	Euro	734.343	circa
---	------	---------	-------

- per la realizzazione delle OO.UU.SS.		Euro 17.833.685 circa
	Per un totale complessivo	Euro 18.568.028 circa

Le risorse che risultano ancora disponibili:

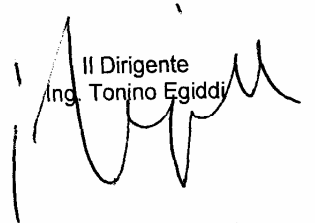
- gli oneri UU.PP. e UU.SS. delle concessioni in sanatoria		Euro 40.000 circa
- gli oneri UU.PP. dei permessi di costruire da rilasciare per volumetrie abitative		Euro 7.410.319 circa
- gli oneri UU.SS. dei permessi di costruire da rilasciare per volumetrie abitative		Euro 6.164.926 circa
- gli oneri UU.PP. dei permessi di costruire da rilasciare per volumetrie non abitative		Euro 1.358.750 circa
- ai contributi straordinari relativi ai permessi di costruire da rilasciare		Euro 6.224.514 circa
- proventi ricavabili dall'eventuale cessione in proprietà della S.U.L. relativa alle aree fondiari interne ai comparti fondiari pubblici		Euro 14.680.404 circa
	Per un totale complessivo	Euro 35.878.913 circa

Considerata la differenza tra il totale delle risorse (€ 35.878.913 circa) ed il totale dei costi relativi alle sole Opere di Urbanizzazione Primaria comprensive dell'incidenza dei relativi costi di esproprio (€ 14.794.536 circa) avremo un saldo (positivo) di € 21.084.377 circa.

Sotto il profilo del "bilancio" tra i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e le risorse a disposizione, ai sensi dell'art. 13 delle Linee Guida, si ritiene congruo il rapporto previsto tra il totale dei costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare e la superficie del Piano Esecutivo, corrispondente ad €/ha 167.823, in quanto inferiore al parametro massimo assentibile di €/ha 400.000 circa, determinato in base ai costi medi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare in questa tipologia di recupero urbanistico;

In riferimento a quanto determinato all'art. 5 e 6 delle "Linee Guida" approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 122/09, circa i "Piani esecutivi di iniziativa privata, di iniziativa pubblica su sollecitazione privata e di iniziativa pubblica" e le "Procedure e modalità di approvazione dei Piani Esecutivi", il Piano Esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 19.09 - "Fosso Pietroso", è di "iniziativa pubblica su sollecitazione privata" in variante sostanziale al P.R.G. per cui ricorrono i presupposti di cui all'art. 4 della L.R. n. 36 del 2 luglio 1987 e ss.mm.ii..

Il Dirigente  
Ing. Tonino Egiddi



La Segreteria Generale comunica che la VIII Commissione, nella seduta del 28 settembre 2012, ha espresso parere favorevole all'unanimità.

(O M I S S I S)

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

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata all'unanimità, con 32 voti favorevoli.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Berruti, Bianconi, Cantiani, Casciani, Ciardi, Coratti, De Priamo, Di Cosimo, Fioretti, Gramazio, Guidi, Marroni, Masini, Masino, Nanni, Orsi, Pelonzi, Policastro, Pomarici, Quadrana, Quarzo, Rocca, Sabbatani Schiuma, Santori, Smedile, Stampete, Todini, Tomaselli, Vannini Scatoli, Vigna, Voltaggio e Zambelli.

La presente deliberazione assume il n. 53.

(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 **6 dicembre 2012**.

*Dal Campidoglio, li .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....