



ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 12818/12

Deliberazione n. 55

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)

82^a Proposta (Dec. G.C. del 27 luglio 2012 n. 39)

Adozione del Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva: n. 18.03 denominato "Podere Zara - Via Fraconalto", 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 di 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, in particolare, per quanto riguarda il Piano Esecutivo relativo al nucleo di edilizia ex abusiva n. 18.03 – “Podere Zara – Via Fraconalto”, i previsti elaborati e la relativa documentazione sono stati consegnati con prot. n. 1571 del 27 gennaio 2011 e successiva integrazione prot. n. 3721 del 24 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. 26329 del 7 dicembre 2011, l'Amministrazione ha richiesto al Progettista, al Consorzio Periferie Romane ed al Consorzio “S. Luigi” 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. 27415 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, 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 i proprietari dei beni, sui quali è stato apposto il vincolo preordinato all'esproprio, non hanno formulato osservazioni nei prescritti 30 giorni successivi alla data di pubblicazione;

Che con prot. n. 5469 del 15 marzo 2012 il Presidente e legale rappresentante pro tempore del Consorzio "S. Luigi" ha presentato ulteriore documentazione ed elaborati opportunamente adeguati alle modifiche richieste dall'Ufficio;

Che con nota prot. n. 9879 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. 12879 del 14 giugno 2012, è stata trasmessa al Dipartimento Tutela Ambiente e del Verde Pubblico e Decoro Urbano la perizia agronomica della non esistenza di aree boscate;

Che con nota prot. n. 12916 del 14 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. 13580 del 25 giugno 2012 è stata consegnata dal Presidente pro tempore del Consorzio "S. Luigi" 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 78,79% 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. 18.03 denominato "Podere Zara – Via Franconalto", 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 il Piano Esecutivo ha evidenziato, in relazione al contesto territoriale, l'impossibilità di allargamenti sulle aree limitrofe e l'irrealizzabilità dei comparti fondiari pubblici. Tale condizione ha determinato il mancato 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. Il pareggio di Bilancio verrà presumibilmente raggiunto in considerazione delle risorse derivanti dalla cessione compensativa, di cui all'articolo 10 delle Linee Guida e dalle conseguenti maggiori entrate derivanti dalle cubature aggiuntive (oneri ordinari e straordinari) nonché dalle minori spese per le mancate procedure espropriative;

Che comunque 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 che 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 244.380, e dunque 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;

Che tenuto conto del suddetto disavanzo tra i costi e le risorse disponibili per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti occorre che l'Assemblea Capitolina valuti in termini positivi l'adozione del Piano Esecutivo in oggetto, ai sensi dell'art. 13 comma quinto delle Linee Guida;

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

Che in riferimento a quanto determinato agli artt. 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. 18.03 – Podere Zara – Via Fraconalto, 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 0.32, rispetto a quella prevista dal PRG, con conseguente variante da "viabilità" ad "aree pubbliche" (sedi viarie pubbliche) e da "verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" ad "aree pubbliche" (sedi viarie pubbliche, parcheggi pubblici);
- incremento dell'indice di edificabilità massimo per le aree non edificate, rispetto a quello previsto all'art. 55 comma 3 lettera c delle NTA di PRG da 0,125 mq./mq. (0,40 mc./mq.) a 0,156 mq./mq. (0,50 mc./mq.);

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 25 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 25 luglio 2012, il Direttore del Dipartimento Programmazione ed 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 12 settembre 2012, è stata trasmessa, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento del Decentramento Amministrativo, al Municipio XVIII per l'espressione del parere da parte del relativo Consiglio;

Che il Consiglio del Municipio XVIII, 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 adottare, in variante al PRG vigente, il Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 18.03 – Podere Zara – Via Fraconalto, 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 varianti al PRG vigente consistono in:

- aumento della superficie del nucleo, di circa ha 0.32, rispetto a quella prevista dal PRG, con conseguente variante da “viabilità” ad “aree pubbliche” (sedi viarie pubbliche) e da “verde pubblico e servizi pubblici di livello locale” ad “aree pubbliche” (sedi viarie pubbliche, parcheggi pubblici);
 - incremento dell’indice di edificabilità massimo per le aree non edificate, rispetto a quello previsto all’art. 55 comma 3 lettera c delle NTA di PRG da 0,125 mq./mq. (0,40 mc./mq.) a 0,156 mq./mq. (0,50 mc./mq.);
2. 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 – Inquadramento Territoriale;
 - Tav. 1b – Destinazioni di PRG e Vincoli;
 - Tav. 1c – P.T.P. approvato n. 15/8;
 - Tav. 1d – Regione Lazio – P.T.P.R. Adottato;
 - Tav. 2 – 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. 11.1 – Elenco delle Proprietà Catastali Vincolate. Immobili soggetti ad esproprio;
 - Tav. 11.2 – Elenco delle Proprietà Catastali Vincolate. Immobili nei comparti soggetti a convenzione;
 - 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. 12.3 – Relazione Previsionale di Clima/Impatto Acustico;
 - Tav. 12.4 – Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. – Rapporto Preliminare;
 - Determinazione dirigenziale n. 474 del 17 luglio 2012 prot. n. 15258 di Attestazione di inesistenza gravami di Usi Civici;
3. di valutare in termini positivi l’adozione del Piano Esecutivo di cui sopra, 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, ritenendo 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 244.380, 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, come meglio specificato nella relazione tecnica allegata quale parte integrante.

RELAZIONE D'UFFICIO

Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n.18.03 - "Podere Zara -Via Fraconalto".

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. **18.03 denominato "Podere Zara – Via Fraconalto"** insiste su un ambito urbano nel settore Nord-Ovest del Comune di Roma, collocato tra il G.R.A., Via Monte del Marmo e via Grondona.

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. 4 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 25% della nuova SUL dell'intero Piano esecutivo con una cessione di aree pubbliche che rappresentano circa il 35% delle totali previste.

Non sono stati previsti comparti fondiari pubblici in quanto il Piano avrebbe comportato inopportuni allargamenti sulle aree agricole limitrofe.

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

1. aumento della superficie del nucleo, di circa ha 0,32, rispetto a quella prevista dal P.R.G., con conseguente variante da *"viabilità"* ad *"aree pubbliche"* (sedi viarie pubbliche) e da *"verde pubblico e servizi pubblici di livello locale"* ad *"aree pubbliche"* (sedi viarie pubbliche, parcheggi pubblici);
2. incremento dell'indice di edificabilità massimo per le aree non edificate, rispetto a quello previsto all'art. 55 comma 3 lettera c delle NTA di P.R.G., da 0,125 mq/mq (0,40 mc/mq) a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq).

L'incremento dell'indice di edificabilità di cui sopra, che comporterà peraltro una maggiorazione del contributo straordinario dal 50% al 60% dei contributi ordinari dovuti incrementando le risorse disponibili, ha anche comportato che l'*indice fondiario medio*, calcolato relativamente a tutti i lotti liberi con destinazione di area fondiaria, fosse pari a 0,31 mq/mq (1,00 mc/mq) superiore al minimo di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq).

Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. approvato, di circa ha 12,39 sono state aggiunte, in sede di pianificazione, aree esterne destinate in parte a *"viabilità"* ed in parte a *"verde pubblico e servizi pubblici di livello locale"* pari ad ha 0,32 circa per un'estensione complessiva di ha 12,71 circa.

In particolare il piano esecutivo prevede:

<i>s.u.l. esistente</i>	<i>mq</i>	19.896	(89% abitativa e 11% non abitativa)
<i>s.u.l. nuova</i>	<i>mq</i>	8.701	(90% abitativa e 10% non abitativa)
<i>s.u.l. totale</i>	<i>mq</i>	28.597	(89% abitativa e 11% non abitativa)
<i>abitanti/stanze già insediati</i>	<i>n</i>	472	(69%)
<i>abitanti/stanze da insediare</i>	<i>n</i>	208	(31%)
<i>abitanti/stanze totali</i>	<i>n</i>	680	(100%)
<i>densità territoriale</i>	<i>ab/ha</i>	53	

Il piano esecutivo prevede inoltre circa 18.341 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:

<i>verde pubblico</i>	per mq	7.549	con una dotazione di 11,09 mq/ab rispetto al minimo di 9,50 mq/ab,
<i>servizi pubblici</i>	per mq	4.909	con una dotazione di 7,22 mq/ab rispetto al minimo di 6,50 mq/ab,
<i>parcheggi pubblici</i>	per mq	4.422	con una dotazione di 6,50 mq/ab rispetto al minimo di 6,00 mq/ab,
per complessivi	mq	16.880	con una dotazione di 24,81 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 (volumetrie) abitative aggiuntive (mq 2.121) che incentivano le cessioni anticipate delle aree pubbliche. Infatti gli ulteriori n. 58 abitanti/stanze che al massimo potrebbero derivare dalle SUL (volumetrie) 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 22,87 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 4.287, nel rispetto delle N.T.A. di P.R.G., sono state reperite con destinazione:

<i>parcheggi pubblici</i>	per mq	3.062	con una dotazione pari a 10 mq di parcheggi pubblici per ogni 10 mq di SUL non abitativa,
<i>verde pubblico</i>	per mq	1.225	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 456.720 circa
- per la realizzazione delle OO.UU.PP. Euro 3.106.074 circa

Per un totale complessivo Euro 3.562.794 circa

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 175.408 circa
- per la realizzazione delle OO.UU.SS. Euro 2.129.848 circa

Per un totale complessivo Euro 2.305.256 circa

Le risorse che risultano ancora disponibili:

- gli oneri UU.PP. e UU.SS. delle concessioni in sanatoria	Euro 515.000 circa
- gli oneri UU.PP. dei permessi di costruire da rilasciare per volumetrie abitative	Euro 808.159 circa
- gli oneri UU.SS. dei permessi di costruire da rilasciare per volumetrie abitative	Euro 672.338 circa
- gli oneri UU.PP. dei permessi di costruire da rilasciare per volumetrie non abitative	Euro 148.164 circa
- ai contributi straordinari relativi ai permessi da costruire da rilasciare	Euro 805.811 circa
Per un totale complessivo	Euro 2.949.472 circa

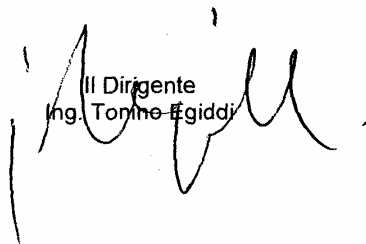
Nel piano esecutivo non sono presenti proventi ricavabili dalla cessione in proprietà della SUL (volumetria) relativa ai comparti fondiari pubblici in quanto non previsti.

Le sopra indicate previsioni evidenziano il mancato 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. Tale pareggio di bilancio verrà presumibilmente raggiunto in considerazione delle risorse derivanti dalla cessione compensativa, di cui all' articolo 10 delle Linee Guida e dalle conseguenti maggiori entrate derivanti dalle cubature aggiuntive (oneri ordinari e straordinari) nonché dalle minori spese per le mancate procedure espropriative;

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 (pari ad Euro 3.106.074 circa) e la superficie del Piano Esecutivo, (pari ad ha 12,71 circa) corrispondente ad €/ha 244.380, inferiore al parametro massimo assentibile che viene stimato in €/ha 400.000 circa, determinato in base ai costi medi delle opere di urbanizzazione primaria necessarie 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. 18.03 - "Podere Zara – Via Fraconalto", 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.

Il PRESIDENTE invita 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 33 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, Tredicine, Vannini Scatoli, Vigna, Voltaggio e Zambelli.

La presente deliberazione assume il n. 55.

(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

.....