



ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 13433/12

Deliberazione n. 20

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA

Anno 2013

VERBALE N. 29

Seduta Pubblica del 9/10 aprile 2013

Presidenza: POMARICI

L'anno duemilatredici, il giorno di martedì nove del mese di aprile, alle ore 16,05, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, in seconda convocazione, ai sensi dell'art. 35, comma 3 del Regolamento, per i soli oggetti già iscritti all'ordine dei lavori della seduta dell'8 aprile, tolta per mancanza del numero legale, per i quali non si è fatto luogo a deliberazioni.

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 17,05 – il Presidente dispone che si proceda al terzo appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 25 Consiglieri:

Angelini Roberto, Berruti Maurizio, Bianchini Roberto, Cantiani Roberto, Cassone Ugo, Ciardi Giuseppe, De Priamo Andrea, Di Cosimo Marco, Fioretti Pierluigi, Gazzellone Antonio, Gramazio Luca, Guidi Federico, Masino Giorgio Stefano, Mollicone Federico, Nanni Dario, Pomarici Marco, Quadrana Gianluca, Quarzo Giovanni, Rocca Federico, Smedile Francesco, Tomaselli Edmondo, Torre Antonino, Tredicine Giordano, Vannini Scatoli Alessandro e Voltaggio Paolo.

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

Aiuti Fernando, Alzetta Andrea, Azuni Maria Gemma, Belfronte Rocco, Bianconi Patrizio, Casciani Gilberto, Cianciulli Valerio, Cirinnà Monica, Cochi Alessandro, Coratti Mirko, De Luca Athos, De Luca Pasquale, De Micheli Francesco, Ferrari Alfredo, La Fortuna Giuseppe, Marroni Umberto, Masini Paolo, Mennuni Lavinia, Naccari Domenico, Onorato Alessandro, Orsi Francesco, Ozzimo Daniele, Panecaldo Fabrizio, Pelonzi Antongiulio, Policastro Maurizio, Rossin Dario, Rutelli Francesco, Sabbatani Schiuma Fabio, Santori Fabrizio, Siclari Marco, Stampete Antonio, Todini Ludovico Maria, Valeriani Massimiliano, Vigna Salvatore e Zambelli Gianfranco.

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

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

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)

A questo punto partecipa alla seduta il Segretario Generale, dott. Liborio IUDICELLO.

(O M I S S I S)

Il PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 69ª proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento degli emendamenti:

69ª Proposta (Dec. G.C. del 6 agosto 2012 n. 51)

Adozione di variante al Piano Regolatore Generale con modifica all'art. 19, comma 1, delle NTA. Riconoscimento di diritti edificatori in favore dei proprietari di terreni compresi nell'ex zona E1 di PRG previgente denominata "Casal Giudeo".

Premesso:

- 1) che l'ATER (Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale) con sede in Roma è proprietaria di un'area sita in Roma, località Casal Giudeo dell'estensione di mq. 724.820 contraddistinta catastalmente al foglio 1164 partt. nn. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 14, 18, 19, 20;
- 2) che la S.r.l. Domus Iulia con sede in Roma, è proprietaria di un'area sita in Roma, località Casal Giudeo dell'estensione di mq. 120.274 contraddistinta catastalmente al foglio 1163 partt. nn. 392, 393, 394, 395, 397, 398, 399, 400, 402, 404, 405, 407, 573;
- 3) che la S.r.l. Porta Medaglia 2008 con sede in Roma, è proprietaria di un'area sita in Roma, località Casal Giudeo dell'estensione di mq. 77.120 contraddistinta catastalmente al foglio 1166 partt. nn. 261, 428, 430;
- 4) che la S.r.l. Agricom con sede in Roma, è proprietaria di un'area sita in Roma, località Casal Giudeo dell'estensione di mq. 54.250 contraddistinta catastalmente al foglio 1166 partt. nn. 231, 232;
- 5) che la S.r.l. So.Co.M.A. con sede in Roma, è proprietaria di un'area sita in Roma, località Casal Giudeo dell'estensione di mq. 124.099 contraddistinta catastalmente al foglio 1166 partt. nn. 20, 606;
- 6) che la signora Amedea Di Girolamo è proprietaria di un'area sita in Roma località Casal Giudeo dell'estensione di mq. 297.514 contraddistinta catastalmente al foglio 1159 partt. nn. 20, 21, 22, al foglio 1163 part. n. 2, e al foglio 1164 part. n. 16;
- 7) che la Società G.R.R. – Gestione Ristoranti Romani S.r.l. è proprietaria di un'area sita in Roma località Casal Giudeo dell'estensione di mq. 62.492 contraddistinta catastalmente al foglio 1166 all. 1395 partt. nn. 116, 117, 126, 243;
- 8) che la Soc. Bernina di De Angelis Antonina S.a.s. è proprietaria di un'area sita in Roma località Casal Giudeo dell'estensione di mq. 59.275 circa, contraddistinta catastalmente al foglio 1161 partt. nn. 213, 244, 245, 14 e 15;

Che l'estensione complessiva di tali aree ammonta dunque a circa 151,98 ettari;

Che il Piano Regolatore Generale del 1965 destinava il compendio in questione a zona E1 (espansione con piani comprensoriali unitari), consentendo per le aree di cui al presente provvedimento l'espressione di 1.314.824 mc. di diritti edificatori;

Che la destinazione E1 veniva variata al momento dell'adozione (marzo 2003) dell'attuale PRG, che destina la totalità dell'area a Sistema ambientale e agricolo, Agro Romano, senza compensazione urbanistica delle cubature soppresse;

Che sia ATER che tutti gli altri proprietari hanno impugnato avanti al TAR Lazio le previsioni penalizzanti derivanti dalla approvazione del Piano Regolatore Generale, nella misura in cui negano loro la compensazione dei diritti soppressi, e che detti ricorsi sono tutt'ora pendenti;

Che con Decisione n. 119/2012 del 16 gennaio 2012, il Consiglio di Stato – Sez. IV ha riconosciuto il diritto alla “Compensazione Urbanistica” per tutte le aree che hanno subito il sacrificio della capacità edificatoria a favore della medesima ragione di tutela paesaggistica ed ambientale;

Che nella motivazione della propria decisione il Consiglio di Stato, sulla base di una ricostruzione sostanzialmente unitaria degli atti di pianificazione urbanistica culminati con l'approvazione del nuovo PRG (e segnatamente della variante denominata “Piano delle Certezze” e lo stesso PRG), ha affermato l'irragionevolezza della differenziazione, ai fini del riconoscimento della compensazione, tra i suoli penalizzati dalla Variante delle Certezze e suoli penalizzati dal nuovo PRG;

Che inoltre lo stesso Consiglio di Stato, preso atto che il Comune di Roma ha inteso introdurre con propria scelta di insindacabile discrezionalità urbanistica l'istituto della compensazione, ha espressamente sancito il principio della necessaria applicazione dell'istituto compensativo per tutte le aree che hanno subito la medesima privazione della capacità edificatoria “indipendentemente dal momento e dall'atto con cui questa è stata realizzata”;

Che tali principi sono stati successivamente confermati e ribaditi dallo stesso Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 2360 del 20 aprile 2012;

Che le fattispecie decise dal Consiglio di Stato sono del tutto analoghe a quelle oggetto della presente deliberazione e pertanto i principi affermati devono trovare anche ad esse fattispecie giusta applicazione;

Che a maggior ragione l'esigenza di pari trattamento deve essere osservata ove si consideri che l'Amministrazione Capitolina ha già riconosciuto ad altri proprietari di terreni, inseriti nel medesimo comprensorio E1 Castel Giudeo, la compensazione dei relativi diritti edificabili (deliberazione di Giunta Comunale n. 125/2001, con cui era riconosciuta la compensazione urbanistica in favore della Società Nuova Florim S.r.l., e successivo recepimento nel PRG vigente della nuova destinazione all'art. 19 delle NTA);

Che l'esigenza di ripristinare l'equità di condizione era stata tenuta presente dal Consiglio Comunale, che con Mozione n. 10/2008, approvata all'unanimità, ritenendo questa disparità essere frutto di mero errore tecnico, impegnava il Sindaco e la Giunta ad esaminare l'istanza presentata dalla Domus Iulia S.r.l. (volta al riconoscimento della compensazione urbanistica), e ad adottare un apposito successivo provvedimento volto a ristabilire uguale trattamento all'interno del medesimo comprensorio E1;

Che l'ATER con nota 6 giugno 2012 prot. n. 12117, e le Società Domus Iulia, Porta Medaglia 2008, Agricom, So.Co.M.A., la signora Amedea Di Girolamo con nota prot. n. 12039 del 5 giugno 2012, nonché la Soc. G.R.R. – Gestione Ristoranti Romani S.r.l. con nota prot. n. 16929 del 6 agosto 2012 e la Soc. Bernina di De Angelis Antonina S.a.s. con nota prot. n. 19973 del 4 ottobre 2012 hanno inoltrato a Roma Capitale un invito ad ottenere l'estensione anche a loro degli effetti della decisione del Consiglio di Stato, e

quindi a vedersi attribuito il diritto alla compensazione per una volumetria complessiva (secondo la relazione tecnica allegata all'istanza) pari a mc. 1.314.824 equivalenti a mq. 410.882 di S.U.L. secondo le grandezze urbanistiche del PRG vigente;

Che è giusto ed opportuno, anche al fine di evitare un esito del contenzioso pendente che si annuncia con ogni probabilità sfavorevole per Roma Capitale atteso lo stato attuale della giurisprudenza amministrativa in materia di compensazione, dare attuazione anche in questo caso ai principi generali affermati dal Consiglio di Stato, con conseguente rinuncia da parte dei ricorrenti ai gravami attualmente pendenti;

Che, in aggiunta alle considerazioni di legittimità generale, deve trovare corretto apprezzamento in particolare l'interesse pubblico connesso al riconoscimento dei diritti edificatori soppressi in danno di ATER, atteso che – in coerenza con la missione istituzionale dell'Azienda – tali diritti saranno attuati con la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, contribuendo così in modo significativo a dare risposta all'emergenza abitativa, che è obiettivo primario sia dell'Amministrazione Capitolina che della Regione Lazio;

Che pertanto gli obiettivi e le finalità enunciati in precedenza sono perseguibili con il riconoscimento ai richiedenti di una volumetria pari a quella soppressa dall'attuale PRG vigente;

Che secondo quanto rappresentato nella relazione tecnica dell'ufficio – U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana di Roma Capitale, parte integrante del presente provvedimento, la consistenza edilizia da compensare ammonta complessivamente tra i richiedenti, a mc. 1.314.824 corrispondenti a mq. 410.882 di S.U.L.;

Che le aree per consentire la localizzazione dei diritti edificatori e la connessa consistenza degli stessi sulla base del principio della equivalenza economica saranno individuate e determinate con successivi provvedimenti, in forza dei criteri già adottati in via generale dall'Amministrazione in tema di compensazione urbanistica;

Considerato altresì che in data 3 agosto 2012 il Dirigente della U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: C. Caprioli”;

Preso atto che, in data 3 agosto 2012, il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi dell'art. 29, c. 1, lett. h) e i), del Regolamento degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte di natura economico-finanziaria o di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

Il Direttore

F.to: E. Stravato;

Che la VIII Commissione, nella seduta del 9 ottobre 2012, ha espresso parere favorevole;

Visti:

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

l'art. 24 dello Statuto del Comune di Roma;

deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008;

deliberazione Consiglio Comunale n. 17 del 18 febbraio 2010;

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

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

di introdurre variante al Piano Regolatore Generale vigente modificando l'art. 19 delle NTA con l'aggiunta, al comma 1 dopo la parola "125/2001" le seguenti parole "e alla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.", con l'indicazione di seguito del numero della presente deliberazione e con l'ulteriore sostituzione delle parole "con S.U.L. da compensare stabilita nella stessa deliberazione" con le parole "con S.U.L. da compensare stabilita nelle stesse deliberazioni";

di riconoscere all'ATER, Domus Iulia S.r.l., Porta Medaglia 2008 S.r.l., Agricom, So.Co.M.A. S.r.l., la Soc. G.R.R. – Gestione Ristoranti Romani S.r.l., signora Amedea Di Girolamo e la Soc. Bernina di De Angelis Antonina S.a.s. per quanto espresso in premessa, i diritti edificatori soppressi dal PRG vigente, (secondo quanto rappresentato nella relazione tecnica dell'Ufficio – U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana di Roma Capitale, parte integrante del presente provvedimento) pari a complessivi mc. 1.314.824 corrispondenti a mq. 410.882 di S.U.L. come di seguito singolarmente imputati:

- ad ATER mc. 678.717 corrispondenti a mq. 212.099 di S.U.L.;
- alla signora Di Girolamo Amedea mc. 285.613 corrispondenti a mq. 89.254 di S.U.L.;
- alla S.r.l. Domus Iulia mc. 72.381 corrispondenti a mq. 22.619 di S.U.L.;
- alla S.r.l. So.Co.M.A. mc. 52.756 corrispondenti a mq. 16.486 di S.U.L.;
- alla S.r.l. Agricom mc. 52.080 corrispondenti a mq. 16.275 di S.U.L.;
- alla S.r.l. Porta Medaglia 2008 mc. 56.381 corrispondenti a mq. 17.619 di S.U.L.;
- alla Società G.R.R. – Gestione Ristoranti Romani mc. 59.992 corrispondenti a mq. 18.748 di S.U.L.;
- alla Soc. Bernina di De Angelis Antonina S.a.s. mc. 56.904 corrispondenti a mq. 17.782,50 di S.U.L.:

di riservare a successivi provvedimenti, anche in variante al PRG, l'individuazione delle aree destinate alla localizzazione dei diritti edificatori così riconosciuti e di successiva determinazione della loro consistenza sulla base del principio della equivalenza economica, in forza dei criteri già adottati in via generale dall'Amministrazione Capitolina in tema di compensazione urbanistica, con contestuale cessione a Roma Capitale delle aree oggetto di compensazione.

	<p>ROMA CAPITALE DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE ED ATTUAZIONE URBANISTICA U.O. PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA</p>
---	---

Ex E1 CASAL GIUDEO

RELAZIONE TECNICA

RELAZIONE TECNICA

La presente relazione tecnica si rende necessaria per l'esatta quantificazione dei diritti edificatori in compensazione spettanti alle società ATER, Domus Iulia s.r.l., Porta Medaglia 2008 s.r.l., Agricom s.r.l., So.Co.M.A. s.r.l. e Amedea Di Girolamo, società G.R.R. - Gestione Ristoranti Romani S.r.l., Soc. Bernina di De Angelis Antonina S.a.s.

Il compendio immobiliare di riferimento è situato a sud in posizione esterna al G.R.A. e ad est della via Laurentina (km 14,50), in località Casal Giudeo.

La volumetria soppressa dall'attuale PRG è pari alla stessa capacità edificatoria del fondo così come definita dal PRG previgente.

La destinazione urbanistica esprime cubatura nel PRG previgente era: "zona E1 – espansione con piani comprensoriali" con densità territoriale pari a 100 abitanti per ettaro.

Per l'esatta quantificazione dei diritti edificatori soppressi, ai sensi dell'art. 2 delle NTA di PRG previgente, oltre a quanto spettante per la quota residenziale (80 mc. per abitante), è necessario quantificare anche la cubatura spettante per la quota non residenziale (15% di quella residenziale pari a 12 mc. per abitante) e quella per la quota commerciale (5% di quella residenziale pari a 4 mc. per abitante) per un totale complessivo di **96 mc. per abitante**.

Per quanto riguarda il calcolo degli abitanti, la superficie a cui applicare la densità abitativa di 100 ab/HA, è data dalla totalità della proprietà inserita nella ex zona E1.

tabella riepilogativa dei diritti edificatori dei richiedenti						
proprietà	foglio	particella	superficie catastale MQ	sup. interna alla ex zona E1 di PRG MQ	ind. di edif. MC/MQ 0,96 MC da compensare	SUL corrisp. MQ
A.T.E.R.	1164	1	117.480	111.764	107.293	33.529
	1164	3	176.400	164.789	158.197	49.437
	1164	4	9.490	9.490	9.110	2.847
	1164	5	7.700	7.700	7.392	2.310
	1164	6	53.730	53.730	51.581	16.119
	1164	7	4.260	4.260	4.090	1.278
	1164	14	2.930	2.930	2.813	879
	1164	18	313.950	313.950	301.392	94.185
	1164	19	12.930	12.930	12.413	3.879
	1164	20	25.950	25.454	24.436	7.636
TOTALE			724.820	706.997	678.717	212.099
DI GIROLAMO AMEDEA nata a Roma il 30/04/1924	1159	20	41.590	41.590	39.926	12.477
	1159	21	50.180	50.180	48.173	15.054
	1159	22	109.994	109.994	105.594	32.998
	1163	2	93.840	93.840	90.086	28.152
	1164	16	1.910	1.910	1.834	573
TOTALE			297.514	297.514	285.613	89.254

proprietà	foglio	particella	superficie catastale MQ	sup. interna alla ex zona E1 di PRG MQ	ind. di edif. MC/MQ 0,96 MC da compensare	SUL corrisp. MQ
DOMUS IULIA S.R.L. CON SEDE IN RIOMA	1163	392	2.456	123	118	37
	1163	393	803	682	655	205
	1163	394	7.714	7.641	7.335	2.292
	1163	395	626	235	226	71
	1163	397	43.716	43.716	41.967	13.115
	1163	398	8.067	3.382	3.247	1.015
	1163	399	96	96	92	29
	1163	400	31	31	30	9
	1163	402	10.070	2.364	2.269	709
	1163	404	101	101	97	30
	1163	405	94	94	90	28
	1163	407	13.408	13.408	12.872	4.022
	1163	573	33.092	3.524	3.383	1.057
TOTALE			120.274	75.397	72.381	22.619
SO.CO.MA SRL CON SEDE IN ROMA	1166	20	4.360	4.360	4.186	1.308
	1166	606	119.739	50.594	48.570	15.178
TOTALE			124.099	54.954	52.756	16.486
AGRI.COM. AGRICOLA COMMERCIALE SRL CON SEDE IN ROMA	1166	231	8.340	8.340	8.006	2.502
	1166	232	45.910	45.910	44.074	13.773
TOTALE			54.250	54.250	52.080	16.275
PORTA MEDAGLIA 2008 S.R.L. CON SEDE IN ROMA	1166	261	19.390	1.000	960	300
	1166	428	47.622	47.622	45.717	14.287
	1166	430	10.108	10.108	9.704	3.032
TOTALE			77.120	58.730	56.381	17.619
Soc. G.R.R. Gestione Ristoranti Romani srl	1166 all. 1395	116	5.842	5.842	5.608	1.753
		117	30.060	30.060	28.858	9.018
		126	23.290	23.290	22.358	6.987
		243	3.300	3.300	3.168	990
TOTALE			62.492	62.492	59.992	18.748
Soc. Bernina di De Angelis Antonina S.a.s.	1161	213, 244, 245, 14, 15	59.275	59.275	56.904	17.782
TOTALE			59.275	59.275	56.904	17.782
TOT. GENERALE			1.519.844	1.369.609	1.314.824	410.883

Calcolo dei diritti edificatori da compensare

Superficie esprimente diritti edificatori= mq. **1.369.609** = ha **136,9609**

Densità abitativa = 100 abitanti per ettaro

Numero abitanti = 100 x **136,9609** = 13.696,09

mc per abitante = 96

Diritti edificatori mc = 13.696,09 x 96 = 1.314.824,6 (pari a c.t. 1.314.824)

Corrispondenza tra volumetria e SUL = 1.314.824,6/3,20 = 410.882,68 (pari a c.t. 410.883)

Alla luce di quanto sopra espresso, la consistenza edilizia da compensare ammonta a **mc 1.314.824**

ovvero secondo i parametri dell'attuale PRG vigente **mq. 410.883** di SUL.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata all'unanimità, con 27 voti favorevoli.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Alzetta, Bianchini, Cantiani, Cassone, Ciardi, Cochi, De Micheli, De Priamo, Fioretti, Gazzellone, Guidi, La Fortuna, Marroni, Masini, Masino, Mollicone, Naccari, Orsi, Pelonzi, Pomarici, Quadrana, Quarzo, Siclari, Stampete, Tomaselli, Vannini Scatoli e Voltaggio.

La presente deliberazione assume il n. 20.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE

M. POMARICI

IL SEGRETARIO GENERALE

L. IUDICELLO

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 **9/10 aprile 2013**.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....