



# ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 1610/13

Deliberazione n. 21

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

Anno 2013

VERBALE N. 29

Seduta Pubblica del 9/10 aprile 2013

Presidenza: POMARICI

L'anno duemilatrecento tredici, 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, Quadrona 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)

A questo punto assume le funzioni di Segreteria il Vice Segretario Generale.

(O M I S S I S)

30<sup>a</sup> Proposta (Dec. G.C. del 1° marzo 2013 n. 19)

**Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della Sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 T.U.E.L. per l'approvazione, in variante al PRG, del Programma di Trasformazione Urbanistica denominato "Lunghezza - Nocetta" avente ad oggetto: la rilocalizzazione di parte dei diritti edificatori derivanti dalla compensazione edificatoria dell'ex comprensorio M2 Via della Nocetta. Approvazione dell'atto d'obbligo, sottoscritto in data 8 gennaio 2013 - Municipio Roma VIII.**

Premesso che con deliberazione G.R.L. n. 856 del 10 settembre 2004, pubblicata sul B.U.R.L. del 30 ottobre 2004, è stata approvata la Variante Generale al Piano Regolatore denominata Piano delle Certezze con cui è stato introdotto, tra l'altro, il principio della compensazione edificatoria che dispone che, qualora insorgano motivazioni di natura urbanistica che modifichino le certezze edificatorie preesistenti, venga garantito nel contempo sia il diritto edificatorio sia la rapida disponibilità dell'area vincolata e ciò attraverso il trasferimento su una nuova area di una volumetria avente valore immobiliare corrispondente a quella cancellata, con la contestuale cessione al Comune dell'area originaria, secondo le procedure previste dall'art. 3 punto 21 delle NTA come introdotto con la Variante delle Certezze;

Che l'art. 3 punto 21 del provvedimento citato prevede che la capacità edificatoria dei terreni ricadenti nei comprensori indicati nella tabella della variante Generale denominata Piano delle Certezze forma oggetto di trasferimento su aree edificabili di proprietà dell'Amministrazione, ovvero di compensazione con altre aree di proprietà privata ai sensi delle disposizioni seguenti. Il proprietario del fondo titolare della capacità edificatoria dovrà impegnarsi alla cessione gratuita all'Amministrazione Capitolina del proprio terreno. La norma prevede inoltre che i proprietari dei terreni ricadenti nei comprensori indicati nelle tabelle allegate alla Variante delle Certezze possono avanzare all'Amministrazione Capitolina proposte di intervento, al fine di trasferire la capacità edificatoria, di valore immobiliare corrispondente a quello dei terreni suddetti su altre aree di proprietà privata. Su tale ipotesi l'Amministrazione Capitolina si riserva di valutare la coerenza urbanistica dell'intervento e la soddisfazione degli interessi pubblici;

Che lo stesso provvedimento prescrive che i pesi insediativi complessivi rilocalizzati con i programmi attuativi non dovranno superare in ogni caso il limite massimo della cubatura complessiva prevista dalle tabelle allegate alla Variante “Piano delle Certezze”;

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

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

Che nel caso specifico le aree di “partenza” sono localizzate in località “Via della Nocetta ex sottozona M2 – Via della Nocetta” (allegato A delle NTA, tab. 1.1c Piano delle Certezze, n. 11);

Che, con nota Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica prot. n. 16573 del 2 agosto 2012, i proprietari delle aree e dei diritti edificatori in compensazione, come sotto specificati, hanno manifestato l’interesse ad attivare il Programma di Trasformazione Urbanistica “Lunghezza-Nocetta”, presentando il relativo progetto;

Che la suddetta proposta, costituita dagli elaborati previsti dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 333/2004, riguarda il trasferimento di parte delle cubature dell’ex comprensorio M2 – Via della Nocetta nell’area del Programma di Trasformazione Urbana “Lunghezza-Nocetta”;

Che la “Master Engineering S.r.l.” è proprietà dell’intera area del Programma “Lunghezza-Nocetta”, per complessivi mq 42.456, distinta al N.C.T. di Roma, al foglio 661, part.lle nn. 97 e 988, giusto atto notaio Mazza rep. 48065 racc. 13989 del 26 giugno 2001 e successivi frazionamenti;

Che risultano inoltre presenti, all’interno del perimetro di intervento, aree interessate dalla viabilità di connessione esterna di proprietà di Roma Capitale, per complessivi mq. 5.408, distinte al N.C.T. al foglio 661, part.lle nn. 977/p e 1128/p;

Che la “Master Immobiliare S.r.l.” è la Società proponente in qualità promittente acquirente dei diritti edificatori in compensazione dell’ex comprensorio M2 – Via della Nocetta, giusto atto preliminare di compravendita a rogito notaio Marco Papi n. 39353 del 30 luglio 2012 dalla Procura Generale della Congregazione della Missione di S. Vincenzo de’ Paoli, nonché in qualità di Procuratrice della stessa in forza della Procura Speciale a rogito notaio Marco Papi n. 39352 del 30 luglio 2012, per complessivi mq. 19.953, distinti al N.C.T. di Roma al foglio 438, part.lle nn. 64, 162, 163/p, 164, 165 e 166;

Che il gruppo di lavoro (istituito con determinazione dirigenziale della II U.O. del Dipartimento VI n. 142 del 30 settembre 2002 ed integrato con determinazione dirigenziale n. 493 del 23 luglio 2010 e succ. n. 7374 del 4 aprile 2011) ha istruito e vagliato la proposta presentata, relativamente al Programma Urbanistico “Lunghezza-Nocetta”, sulla base dei principi dell’equivalenza economica e degli altri principi prescritti dalla Variante delle Certezze, come meglio precisato nella relazione tecnica e finanziaria allegata alla presente deliberazione (prot. n. QF/1057 del 7 gennaio 2013);

Che, relativamente alle aree in località M2 – Via della Nocetta, per quanto concerne la volumetria concedibile in compensazione, è stata applicata la soglia massima del 2,30,

nel rapporto tra il valore dell'area di partenza e il valore dell'area di atterraggio, disposta dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 17 del 18 febbraio 2010;

Che, dunque, a seguito delle suddette valutazioni, la S.U.L. complessiva da realizzare nelle aree di "Lunghezza-Nocetta" viene quantificata in mq. 22.344 pari a mc. 71.500,80 afferenti ai diritti edificatori provenienti dall'ex sottozona M2 "Via della Nocetta", di pertinenza della Soc. "Master Immobiliare S.r.l.", (a cui corrisponde un valore equivalente sulle aree di "partenza" di mc. 31.086,77);

Che il Programma Urbanistico "Lunghezza-Nocetta" è stato esaminato in sede di Conferenza di Servizi Interna (seduta del 7 novembre 2012 progetto prot. n. 20166/2012) a cui hanno partecipato i competenti Uffici dell'Amministrazione Capitolina esprimendo i relativi pareri di competenza;

Che a fronte dei pareri espressi in sede di Conferenza di Servizi Interna, i proponenti hanno trasmesso nuovi tipi degli elaborati progettuali (progetto urbanistico prot. n. 25831 del 13 dicembre 2012 e successivo prot. n. 19968 del 25 febbraio 2013) che recepiscono le osservazioni e prescrizioni di cui alla Conferenza di Servizi;

Che, l'area oggetto della proposta del Programma di Trasformazione Urbanistica "Lunghezza-Nocetta", localizzata nel quadrante del Municipio VIII, è destinata dal PRG a "Progetti Strutturanti – Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita, parte (senza diritti edificatori) del Comparto fondiario privato per attrezzature ricettive – congressuali – sportive e dietologiche, Z2, ricompreso all'interno della Convenzione Urbanistica M2 – Lunghezza – Ponte di Nona";

Che la parte del suddetto Comparto Z2 interessata dalla proposta in questione, infatti, risulta priva di diritti edificatori in quanto, la Convenzione Urbanistica "M2 – Lunghezza – Ponte di Nona, stipulata in data 25 giugno 2002 repertorio 10721 racc. 4553, notaio Claudio Togna registrato a Roma in data 3 luglio 2002, è stata modificata con successivo Accordo di Programma tra il Comune di Roma e la Regione Lazio, ratificato con deliberazione C.S. n. 53 del 21 marzo 2008, che ha collocato l'intera volumetria del Comparto sulla porzione dello stesso non interessata dal presente provvedimento;

Che la Convenzione originaria sopra citata risulta conseguentemente integrata con successivi atti notarili del 2 febbraio 2009, rep. 77027, racc. 19362, notaio Carlo Federico Tuccari, registrato a Roma in data 3 febbraio 2009, e del 22 maggio 2009, rep. 77548, racc. 19648, notaio Carlo Federico Tuccari, registrata a Roma in data 4 giugno 2009;

Che il soggetto attuatore della citata Convenzione e successive integrazioni è la "Master Engineering S.r.l.", che è anche proprietaria dell'area e del "Programma Urbanistico Lunghezza Nocetta", nonché soggetto proponente dello stesso, unitamente al soggetto compensando;

Che in considerazione delle circostanze sopra esposte, alla "Master Engineering S.r.l.", in qualità di proprietario delle aree del Programma in oggetto, non viene riconosciuta alcuna cubatura;

Che la proposta di Programma di Trasformazione Urbanistica presentata prevede la cessione gratuita all'Amministrazione Capitolina delle aree interne al programma proposto aventi destinazione pubblica, oltre alla cessione di parte delle aree relative all'ex comprensorio "M2 – Via della Nocetta";

Che la proposta comporta, di conseguenza, lo stralcio dell'area interessata dal comparto denominato Z2 dalla Convenzione Urbanistica "M2 – Lunghezza – Ponte di Nona", del 25 giugno 2002 e s.m.i. e la ripianificazione della stessa ad ambito a trasformazione ordinaria con proprie specifiche norme tecniche d'attuazione;

Che la proposta prevede una S.U.L. complessiva pari a mq. 22.344 (Tabella 1), di cui mq. 22.094 con destinazione residenziale, e mq. 250 con destinazione non residenziale, in considerazione della vicinanza del "Centro Commerciale Roma Est";

Che la S.U.L., inerente la compensazione relativa all'ex comprensorio M2 – Via della Nocetta, è di mq. 22.344;

<b>TABELLA 1: Ripartizione S.U.L. complessiva</b>			
	SUL proprietà mq	SUL compensazione mq	totale
SUL Residenziale mq	0	22.094	22.094
SUL Non Residenziale mq	0	250	250
<b>totale S.U.L.</b>	<b>0</b>	<b>22.344</b>	<b>22.344</b>

Che con nota prot. n. 1112 del 7 gennaio 2013 la U.O. Programmazione degli interventi di Trasformazione Urbana – Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica ha redatto la relazione conclusiva a chiusura della Conferenza di Servizi;

Che tale programma dovrà essere attuato sulla base di apposita convenzione, ex deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 1° ottobre 2009 e ss.mm.ii., previa cessione gratuita di tutte le aree aventi destinazione pubblica di cui alla proposta presentata, e parte delle aree dell'ex Comprensorio "M2 – Via della Nocetta";

Che i proponenti in qualità di proprietari delle aree interessate dal suddetto Programma di Trasformazione Urbanistica hanno sottoscritto in data 1° marzo 2013, prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 22138, l'atto d'obbligo in forma privata finalizzato alla stipula della convenzione urbanistica in conformità ai disposti della deliberazione Consiglio Comunale n. 84/2009 e ss.mm.ii.;

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

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

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

Che ai sensi della L.R. Lazio n. 35/1978 i proponenti potranno, procedere all'espropriazione delle aree di proprietà dei soggetti non aderenti al Programma Urbanistico in oggetto;

Che in data 25 gennaio 2013 il Dirigente della U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: C. Caprioli";

Che, in data 25 gennaio 2013 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 economica-finanziaria o di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

Il Direttore

F.to: E. Stravato;

Che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Che la proposta, in data 13 marzo 2013, è stata trasmessa, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento del Decentramento Amministrativo, al Municipio VIII per l'espressione del parere da parte del relativo Consiglio;

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

Visti:

- l'art. 34 del T.U.E.L.;
- l'art. 24 dello Statuto del Comune;
- deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008;
- deliberazione Assemblea Capitolina n. 17 del 18/02/2010;
- deliberazione Consiglio Comunale n. 84 del 1° ottobre 2009;

#### L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

delibera:

1. per le motivazioni e per il raggiungimento degli obiettivi indicati in premessa e nella Relazione Tecnica, allegata al presente provvedimento (prot. n. 20752 del 26 febbraio 2013), di formulare, ai sensi dell'art. 24 dello Statuto di Roma Capitale, gli indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 del T.U.E.L., in variante al PRG, avente ad oggetto:
  - a) la modifica della Convenzione Urbanistica "M2 – Lunghezza-Ponte di Nona", del 25 giugno 2002 e s.m.i., a seguito dello stralcio della parte del comparto denominato Z2, priva di diritti edificatori, che viene ripianificata come ambito a trasformazione ordinaria con proprie specifiche norme tecniche di attuazione;
  - b) l'approvazione, del Programma di Trasformazione Urbanistica "Lunghezza-Nocetta", di cui ai sottoelencati elaborati (prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 19968 del 25 febbraio 2013):
    - A1 Estratto di PRG previgente compensazione Nocetta;
    - A2 Estratto di PRG vigente compensazione Nocetta;
    - A4 Estratto di PRG previgente Lunghezza-Nocetta;
    - A5 Estratto di PRG vigente Lunghezza-Nocetta;
    - A6 Variante di PRG vigente Lunghezza-Nocetta;
    - A7 Relazione Tecnica Illustrativa;
    - A8 Norme Tecniche di Attuazione;
    - A9 Relazione di Previsione di Massima delle Spese;
    - B1 Planimetria Catastale e Proprietà Lunghezza-Nocetta;
    - B2 Planimetria Catastale e Proprietà Compensazione Nocetta;

B3 Certificati Catastali;  
 B4 Tipo Di Frazionamento;  
 C1 Inquadramento Infrastrutturale;  
 C2 Relazione sulla Mobilità;  
 C3 Rete Viaria e Parcheggi Pubblici;  
 C4 Stato di Fatto;  
 D1 Zonizzazione su Base Catastale;  
 G1 Esecutivo Planivolumetrico;  
 G2 Planivolumetrico Esemplificativo;  
 H Planimetria delle Preesistenze Storiche e dei Vincoli.

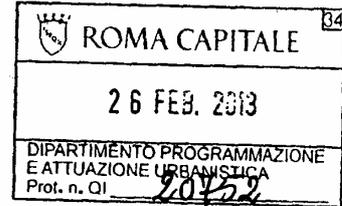
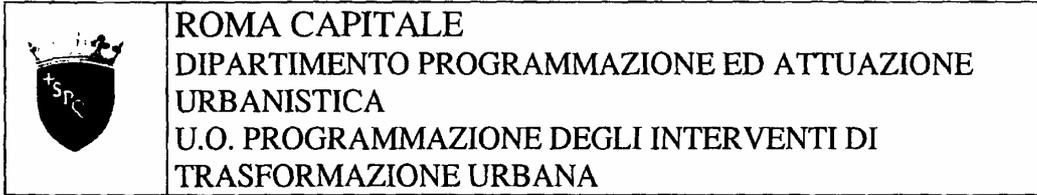
Il Programma di Trasformazione Urbanistica in oggetto prevede:

- la cessione gratuita all'Amministrazione Capitolina delle aree interne al programma proposto aventi destinazione pubblica e parte delle aree costituenti l'ex comprensorio M2 – Via della Nocetta, all'interno della Valle dei Casali;
- una S.U.L. complessiva da realizzare nelle aree di "Lunghezza-Nocetta" di mq. 22.344 pari a mc. 71.500,80 afferenti ai diritti edificatori provenienti dall'ex sottozona M2 "Via della Nocetta", di pertinenza della Soc. "Master Immobiliare S.r.l.", (a cui corrisponde un valore equivalente sulle aree di "partenza" di mc. 31.086,77);
- la ripianificazione delle aree interessate ad "Ambito di Trasformazione Ordinaria", con le proprie specifiche Norme Tecniche di Attuazione allegate al provvedimento, che prevede la realizzazione di una S.U.L. residenziale pari a mq. 22.094 (98% circa della S.U.L. totale), e di una S.U.L. non residenziale pari a mq. 250 (2% circa della S.U.L. totale) (Tabella 1);

<b>TABELLA 1: Ripartizione S.U.L. complessiva</b>			
	SUL proprietà mq	SUL compensazione mq	totale
SUL Residenziale mq	0	22.094	22.094
SUL Non Residenziale mq	0	250	250
<b>totale S.U.L.</b>	<b>0</b>	<b>22.344</b>	<b>22.344</b>

2. di approvare l'atto d'obbligo in forma privata, che costituisce allegato al presente provvedimento, sottoscritto in data 1° marzo 2013 prot. n. 22135 dai proponenti delle aree interessate dal Programma di Trasformazione Urbanistica "Lunghezza-Nocetta" e finalizzato alla stipula della convenzione urbanistica, in conformità ai disposti della deliberazione Consiglio Comunale n. 84/2009 e ss.mm.ii..

Sarà competenza della Conferenza di Servizi, successivamente alla deliberazione di ratifica dell'Accordo di Programma ex art. 34, V comma T.U.E.L. di approvare i progetti degli interventi ed apportare le eventuali modifiche di dettaglio, nonché di approvare le varianti progettuali di cui al D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. che dovessero eventualmente rendersi necessarie in fase attuativa, sulla base di nuovi elementi al momento non prevedibili (ritrovamenti archeologici, eventi straordinari, ecc.), senza necessità che formino oggetto di ulteriore Accordo di Programma e ulteriori adempimenti di natura edilizia, purché le medesime non incidano sugli elementi caratterizzanti dell'Accordo.



EX M2 VIA DELLA NOCETTA

**AREA LUNGHEZZA - NOCETTA**

Il Dirigente  
Arch. *Carlo Caprioli*

**RELAZIONE TECNICA**

**RELAZIONE TECNICA**  
**PROGRAMMA DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA**  
**LUNGHEZZA - NOCETTA**

**Premessa**

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

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

La Giunta Comunale, con deliberazione n. 811 del 21.07.00, ha definito i criteri e le procedure per l'attuazione del principio della compensazione edificatoria.

Con la Delibera di Giunta Comunale n. 333/2004 è stato definito inoltre l'iter tecnico - amministrativo delle proposte presentate all'A.C..

La proposta "Lunghezza – Nocetta" è costituita dagli elaborati previsti dalla Del. di G.C. n. 333/2004, riguardante parte dell'ex comprensorio M2 – via della Nocetta, attraverso il trasferimento delle relative cubature nell'area del Programma di Trasformazione Urbana "Lunghezza - Nocetta".

La "MASTER ENGINEERING S.r.l." è proprietaria dell'area interna al Programma Urbanistico "Lunghezza – Nocetta", per complessivi mq 42.456, distinta al N.C.T. di Roma, al Foglio 661, Part.IIe 97 e 988, giusto atto Notaio Mazza Rep. 48065 Racc. 13989 del 26/06/2001 e successivi frazionamenti.

Risultano inoltre presenti, all'interno del perimetro di intervento, aree interessate dalle viabilità di connessione esterna alla Superficie Territoriale, di proprietà di Roma Capitale, per complessivi mq 5.408, distinte al N.C.T. al Foglio 661, Part.IIe 977/p e 1128/p.

La "MASTER IMMOBILIARE S.r.l." è la Società compensanda dei diritti edificatori in compensazione dell'ex comprensorio M2 – via della Nocetta, giusto atto preliminare di compravendita a rogito Notaio Marco Papi n. 39353 del 30/07/2012 dalla Procura Generale della Congregazione della Missione di S. Vincenzo de' Paoli, nonché Procuratrice della stessa in forza della Procura Speciale a rogito Notaio Marco Papi n° 39352 del 30/07/2012, per complessivi mq 19.953, distinti al N.C.T. di Roma al Foglio 438, Part.IIe 64, 162, 163/p, 164, 165 e 166.

### **Descrizione della proposta**

Con nota Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica prot. n. 16573 del 02.08.2012, i proprietari delle aree e dei diritti edificatori in compensazione, hanno manifestato l'interesse ad attivare il Programma di Trasformazione Urbanistica "Lunghezza – Nocetta", presentando il relativo progetto.

La proposta progettuale è costituita dagli elaborati previsti dalla suddetta Del. di G.C. n. 333/2004, riguardante la rilocalizzazione dei diritti edificatori derivanti dalla compensazione edificatoria dell'ex comprensorio M2 via della Nocetta.

### **Valutazione economica di corrispondenza dei valori immobiliari**

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

La U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana, con Determinazione Dirigenziale n. 493 del 23/07/2010 e succ. n. 7374 del 4/04/2011 ha determinato la modifica e l'integrazione del gruppo di lavoro che ha predisposto la valutazione delle aree interessate.

Il gruppo di lavoro ha istruito e vagliato la proposta presentata, relativamente al Programma Urbanistico "Lunghezza - Nocetta", sulla base dei principi dell'equivalenza economica prescritti dalla Variante delle Certezze, come meglio precisato nella relazione tecnica e finanziaria (prot. n. QF/1057del 07.01.2013).

I valori di riferimento sono tratti dal Borsino Immobiliare di Roma, dall'Osservatorio Ministero delle Finanze e dalle Microzone Omogene, come di seguito illustrati nella tabella:

<b>ZONA</b>	<b>Borsino Imm.Roma</b>	<b>Osservatorio Min.Finanze</b>	<b>Microzone</b>	<b>Valore Medio €/mq.</b>
Area di compensazione M2 via della Nocetta	€ 1.368,66	€ 1.436,36	€ 1.626,83	€ 1.477,27
<b>Programma di Trasformazione Urbanistica Lunghezza - Nocetta</b>	<b>€/mq 1.200,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 907,27</b>	<b>1.053,64</b>

Relativamente alle aree in località "via della Nocetta", per quanto concerne la volumetria concedibile in compensazione, è stata applicata la soglia massima dello 2,30, nel rapporto tra il valore dell'area di partenza e il valore dell'area di atterraggio, disposta dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 17 del 18.02.2010; pertanto i mc di atterraggio potranno essere al massimo mc 71.500,80, pari a mq 22.344 di SUL.

#### **Illustrazione del Programma di Trasformazione Urbanistica**

A seguito della suddetta valutazione, la SUL complessiva da realizzare nelle aree di "Lunghezza - Nocetta", ben specificata di seguito riportata, viene quantificata in mq. 22.344 (pari a mc. 71.500,80) afferenti ai diritti edificatori provenienti dall'ex sottozona M2 "via della Nocetta", di pertinenza della Soc. "MASTER IMMOBILIARE S.r.l.

<b>TABELLA 1: Ripartizione S.U.L. complessiva</b>			
	SUL proprietà mq	SUL compensazione mq	totale
SUL Residenziale mq	0	22.094	22.094
SUL Non Residenziale mq	0	250	250
totale S.U.L.	0	22.344	22.344

L'area oggetto di proposta del Programma di Trasformazione Urbanistica "Lunghezza - Nocetta", localizzata nel quadrante del VIII Municipio, è destinata dal PRG a "Progetti Strutturanti – Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita, parte del Comparto fondiario privato per attrezzature ricettive – congressuali – sportive e dietologiche, Z2, privo di diritti edificatori, ricompreso all'interno della Convenzione Urbanistica M2 – Lunghezza – Ponte di Nona".

Tale parte del Comparto Z2 risulta priva di diritti edificatori in quanto, la Convenzione originaria prevedeva l'intera volumetria insistente sulla porzione del Comparto Z2 non interessata dal presente provvedimento, per la quale è stato approvato l'Accordo di Programma, sottoscritto in data 22.02.2008, tra il Comune di Roma e la Regione Lazio, ratificato con Deliberazione C.S. n. 53 del 21.03.2008;

La proposta di Programma di Trasformazione Urbanistica, in variante al PRG, prevede la cessione gratuita all'Amministrazione Capitolina delle aree interne al programma proposto aventi destinazione pubblica, oltre alla cessione di parte delle aree relative all'ex comprensorio "M2 - via della Nocetta".

Con nota prot. n. 1112 del 07.01.2013 la U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana - Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica ha redatto la relazione conclusiva a chiusura della Conferenza dei Servizi del 07.11.2012.

L'intero Programma verrà attuato con la stipula di apposita convenzione e previa cessione gratuita di tutte le aree aventi destinazione pubblica interne al Programma Urbanistico ed oggetto di compensazione, di cui alla proposta presentata.

**Arch. Carla Caprioli**  
Dirigente



La Segreteria Generale comunica che la VIII Commissione, nella seduta del 2 aprile 2013, ha espresso parere favorevole.

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 con 23 voti favorevoli, 2 contrari e l'astensione dei Consiglieri Marroni, Pelonzi, Quadrana e Vigna.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Cantiani, Cassone, Ciardi, Cochi, De Luca A., De Micheli, De Priamo, Di Cosimo, Fioretti, Gazzellone, Gramazio, Guidi, Marroni, Masini, Masino, Mollicone, Orsi, Pelonzi, Pomarici, Quadrana, Quarzo, Sabbatani Schiuma, Siclari, Smedile, Stampete, Tomaselli, Tredicine, Vannini Scatoli e Vigna.

La presente deliberazione assume il n. 21.

(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

.....