



ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 18806/12

Deliberazione n. 32

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)

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

(O M I S S I S)

123^a Proposta (Dec. G.C. del 5 dicembre 2012 n. 84)

Adozione in variante al PRG del Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva: n. 12.06 "Radicelli - Consorzio Due Pini", 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, 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 dei servizi e del verde attrezzato, l'accessibilità e la caratterizzazione degli spazi pubblici e la qualificazione edilizia, ed ha prescritto che il Comune provvedesse ad apportare idonee varianti urbanistiche ai suddetti nuclei privi di specifica perimetrazione;

Che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003, di adozione del nuovo Piano Regolatore Generale, all'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione e negli elaborati prescrittivi "Sistemi e Regole", sono stati individuati, con apposito perimetro e colorazione, i "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare", confermando sostanzialmente i perimetri preliminari dei nuclei dell'Avviso Pubblico della deliberazione di Giunta Comunale n. 263/2001, costituendo perimetrazione anche ai sensi della L.R. n. 28/1980;

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

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

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

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

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

Che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 di approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale, sono anche stati approvati i "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare", definiti all'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione, inseriti all'interno del Sistema Insediativo della "Città da ristrutturare" e

classificati, all'art. 107 delle Norme Tecniche di Attuazione, come zone territoriali omogenee di tipo B – Completamento di cui al D.M. n. 1444/1968;

Che il Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con D.G.R.L. n. 556/2007 come modificata ed integrata dalla D.G.R.L. n. 1025/2007, pubblicato sul B.U.R.L. n. 6 del 14 febbraio 2008, ha accolto solo parzialmente, nelle tavole D e negli allegati 3G/3HA/3HB, le proposte di modifica avanzate dal Comune di Roma ai Piani Territoriali Paesistici vigenti, riguardanti i nuclei di edilizia ex abusiva, ed ha al tempo stesso riportato, in maniera riduttiva, le relative aree urbanizzate, rispetto a quelle dei nuclei individuati nel Nuovo Piano Regolatore Generale approvato;

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

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

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

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

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

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

Considerato che, per quanto riguarda il Piano esecutivo relativo al nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.06 – “Radicelli – Consorzio Due Pini”, i previsti elaborati e la relativa documentazione sono stati consegnati con prot. n. 1573 del 27 gennaio 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. 26638 del 14 dicembre 2011, l'Amministrazione ha richiesto, all'Organizzazione C.P.R. (Consorzio Periferie Romane), al Consorzio: “Colle Due Pini

Laurentino” e al Progettista 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. 4977 del 9 marzo 2012 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 26 marzo 2012 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, ai sensi di legge, nei confronti dei proprietari delle aree interessate dalle OO.PP. previste dal Piano, nonché nei confronti dei proprietari di aree ricadenti nei comparti edificatori soggetti a convenzione secondo il 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, hanno formulato nei 30 gg. successivi alla data di pubblicazione n. 11 osservazioni nei termini le cui risposte vengono formulate con la presente deliberazione;

Che nei prescritti termini sono pervenute n. 11 osservazioni il cui contenuto e le relative controdeduzioni vengono di seguito riportate:

Osservazione n.1 Protocollo n. 8467 del 19/04/2012	PRESENTATORE: Mauro Marinucci TITOLO: proprietario Foglio 1177 Part. 803	Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare 12.06 Radicelli – Consorzio Due Pini
<p>OSSERVAZIONE: L'osservante, proprietario del lotto, fa presente che l'area risulta essere di "ml. 10 sotto il livello stradale" e a parere dello stesso, per utilizzare la particella soggetta ad esproprio occorrerebbe un muro di contenimento che comprometterebbe la possibilità di realizzazione della residua cubatura. Inoltre evidenzia che verrebbero meno gli spazi per i distacchi dalla strada e dal fabbricato esistente con conseguente compromissione dell'uso dell'abitazione esistente, nonché dei futuri sviluppi relativi alla restante cubatura.</p>		
<p>CONTRODEDUZIONE: In relazione all'osservazione si conferma la necessità di utilizzazione della particella in questione secondo le previsioni definite dal Piano, in quanto eventuali modifiche nel senso indicato nell'osservazione medesima comporterebbero variazioni significative, quali la riduzione della superficie di standard destinato a servizi pubblici. Inoltre si evidenzia che, nel caso di specie, l'area soggetta ad esproprio risulta avere una profondità minima (5 metri) tale da non compromettere l'eventuale realizzazione della cubatura spettante sull'area fondiaria residua e l'uso dell'abitazione esistente. Tuttavia l'Ufficio, a seguito della pubblicazione ai sensi dell'art. 15 della Legge 1150/42 del Piano Adottato, potrà valutare diversamente, se ripresentata, l'osservazione/opposizione, in un ipotetico riesame complessivo del piano, alla luce di tutte le osservazioni/opposizioni che dovessero pervenire.</p>		

Osservazione n.2 Protocollo n. 8547 del 19/04/2012	PRESENTATORE: G. Lighea TITOLO: proprietaria Foglio 1177 Part. 199	Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare 12.06 Radicelli – Consorzio Due Pini
<p>OSSERVAZIONE: L'osservante, proprietaria del lotto in questione, fa presente che il piano esecutivo prevede per una parte della particella di proprietà, la destinazione a parcheggio pubblico e che nel parcheggio progettato non è stato evidenziato né il passo carraio né è stata rispettata la distanza di legge dall'incrocio su Via Crispino.</p>		
<p>CONTRODEDUZIONE: Per quanto concerne l'osservazione relativa alla mancata indicazione del passo carraio e al mancato rispetto delle distanze di legge si fa presente che il Piano esecutivo non prevede l'indicazione dei passi carrabili in quanto la loro individuazione è rimandata al singolo progetto edilizio e che il parcheggio risulta in realtà posizionato sul lato opposto all'incrocio con via Crispino nel rispetto di tutte le norme di legge, si conferma pertanto la previsione attribuita dal piano esecutivo oggetto di adozione.</p>		

Osservazione n.3 Protocollo n. 8557 del 19/04/2012	PRESENTATORE: M. Rosa, Marisa Bagaglini, Maurizio Bagaglini TITOLO: proprietari Foglio 1177 Part. 473, 81 e 223	Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare 12.06 Radicelli – Consorzio Due Pini
<p>OSSERVAZIONE: Gli osservanti, proprietari dell'area, fanno presente, sia con l'osservazione in oggetto che con l'integrazione presentata (prot. 8717/2012), di non aver aderito al Piano esecutivo e che, nonostante il recesso dall'ACRU "Colle Due Pini", le particelle di proprietà n° 223 e n° 81 risultano inserite all'interno di un comparto edificatorio. In particolare evidenziano che la particella n° 223 risulta nella realtà di superficie inferiore a quanto segnalato nella mappa catastale e che sulla stessa insiste già la rete fognaria pubblica. Mentre la particella n° 473 risulta interessata da una nuova strada prevista nel progetto di revisione della viabilità presentato e allegato al piano esecutivo. Osservano a tal proposito che lo Statuto dell'Associazione Consortile di recupero urbano non è competente in tema di assetto viario previsto dal Piano Esecutivo, materia che risulta attribuita al Consorzio "Colle Due Pini – Laurentino" Ente preesistente all'ACRU, costituito espressamente con la finalità di gestire la rete viaria. Gli istanti chiedono l'accoglimento di tutte le istanze presentate ricordando che il Piano esecutivo non può pregiudicare i diritti degli scriventi, dal momento che i proprietari hanno esercitato il recesso dall'ACRU "Colle Due Pini" soprattutto nel caso in cui che l'Associazione stessa non raggiungesse il 75% delle adesioni al Piano, richiesta dalla normativa di Roma Capitale</p>		
<p>CONTRODEDUZIONE: L'osservazione relativa all'ipotetica richiesta di esclusione dell'area di proprietà dalle particelle soggette ad esproprio è respinta e si conferma la previsione attribuita dal piano esecutivo oggetto di adozione, mentre le ulteriori osservazioni avanzate non sono pertinenti in quanto esula dalla materia espropriativa e comunque ove possibile, potranno essere prese in considerazione in fase di progettazione dell'opera pubblica quando verrà valutato il reale stato dei luoghi dell'area oggetto di esproprio.</p> <p>Tuttavia l'Ufficio, a seguito della pubblicazione ai sensi dell'art. 15 della L.1150/42 del piano adottato, potrà valutare differenzialmente, se ripresentata, l'osservazione/opposizione, in un ipotetico riesame complessivo del piano, alla luce di tutte le osservazioni/opposizioni che dovessero pervenire</p> <p>In riferimento a quanto dichiarato circa la non adesione dell'osservante all'Associazione Consortile di Recupero Urbano Colle Due Pini – Laurentino, si fa presente che l'ACRU, nonostante il recesso dell'osservante, rappresenta comunque il 75% dell'imponibile catastale dell'intero Piano di Recupero, quindi, come disciplinato dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 122/2009, è legittimata, in qualità di "soggetto proponente", ad elaborare e presentare il Piano Esecutivo con tutte le scelte che ne derivano in merito all'individuazione delle aree pubbliche (viabilità pubblica, verde servizi e parcheggi pubblici, relativi agli standard urbanistici) e alle aree fondiari.</p> <p>Si precisa altresì che il Consorzio "Colle Due Pini – Laurentino", citato dall'osservante, è stato costituito tra i proprietari dei lotti interessati nell'anno 1984, con l'esclusivo compito di mantenere e gestire la viabilità consortile privata esistente.</p>		

Osservazione n.4 Protocollo n. 8643 del 20/04/2012	PRESENTATORE: S. Scarola TITOLO: proprietario Foglio 1177 Part. 29, 2, 636	Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare 12.06 Radicelli – Consorzio Due Pini
<p>OSSERVAZIONE: L'osservante dopo aver premesso che l'area di proprietà, inserita all'interno del Piano Esecutivo "viene in parte espropriata per pubblica utilità e non risarcita" e che per la restante parte ha inoltrato all'Ente Roma Natura la richiesta di esclusione delle particelle di proprietà dal perimetro della Riserva Naturale Decima - Malafede, chiede che: "le particelle sopra citate vengano escluse dal perimetro del Parco ed inserita nel perimetro del Toponimo".</p>		
<p>CONTRODEDUZIONE: L'osservazione è respinta per la richiesta di inserimento delle aree indicate all'interno del perimetro del Piano, in quanto Roma Capitale non è competente sulle aree interne alle Riserve Naturali di pertinenza dell'Ente Roma Natura. Mentre per la parte residuale di proprietà, destinata a viabilità pubblica, è prevista in alternativa all'esproprio la cessione compensativa come indicato nell'art. 10 delle Linee Guida allegate alla Del. 122/99.</p>		

Osservazione n.5 Protocollo n. 8706 del 23/04/2012	PRESENTATORE: A. Napoleoni, M. Napoleoni, L. Napoleoni, I. Napoleoni TITOLO: proprietari Foglio 1177 Part. 501	Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare 12.06 Radicelli – Consorzio Due Pini
<p>OSSERVAZIONE: Gli osservanti comproprietari dell'area, dopo aver premesso che nella parte di terreno di proprietà soggetta ad esproprio, insistono una costruzione, l'allaccio in fogna autorizzato ed i contatori dell'ACEA anche di altri consorziati, chiedono che il fronte stradale per circa 20 ml non venga espropriato.</p>		
<p>CONTRODEDUZIONE: L'osservazione è respinta e si conferma la previsione attribuita dal piano esecutivo oggetto di adozione poiché le modifiche richieste comporterebbero variazioni significative al Piano Esecutivo, tra cui la riduzione della superficie destinata a standard (parcheggi). Si fa presente inoltre, che in sede di progettazione delle opere pubbliche si terrà conto dello stato dei luoghi interessati. Tuttavia l'Ufficio, a seguito della pubblicazione ai sensi dell'art. 15 della L.1150/42 del piano adottato, potrà valutare differentemente, l'osservazione/opposizione, in un ipotetico riesame complessivo del piano, alla luce di tutte le osservazioni/opposizioni che dovessero pervenire.</p>		

Osservazione n.6 protocollo n.8469 de 19/04/2012 e Protocollo n. 8720 del 23/04/2012	PRESENTATORE: G. Cacciotti TITOLO: proprietario Foglio 1177 Part. 122-123	Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare 12.06 Radicelli – Consorzio Due Pini
<p>OSSERVAZIONE: L'osservante, proprietario dell'area, fa presente che sulla particella distinta al catasto terreni al n°123 sono state realizzate delle opere che consistono in un pozzo artesiano, un muro di cinta in cemento armato, un cancello in ferro, n. 2 travi in ferro per ingresso stradale dal lotto, n° 50 piante di olivo, alberi di melo, pini marini e relativo sistema idrico. Inoltre, l'istante dichiara che ha già ceduto ml. 3 per la strada, come da statuto del primo consorzio e di aver sostenuto ingenti spese per la realizzazione della viabilità e di tutte le opere murarie realizzate su tutti e due i lotti di proprietà. Il proprietario per le suddette ragioni, si oppone all'esproprio.</p>		
<p>CONTRODEDUZIONE: L'osservazione è respinta e si conferma la previsione attribuita dal piano esecutivo oggetto di adozione poiché le modifiche richieste sono strettamente connesse a scelte di carattere progettuale del "Soggetto Proponente", le cui variazioni comporterebbero modifiche al Piano Esecutivo tra cui la riduzione della superficie destinata a standard (verde). Le motivazioni riportate dall'osservante, ove possibile, potranno essere prese in considerazione in fase di progettazione dell'opera pubblica quando verrà valutato il reale stato stato dei luoghi dell'area oggetto di esproprio Si informa inoltre che l'Ufficio, a seguito della pubblicazione ai sensi dell'art. 15 della L.1150/42 del piano adottato, potrà valutare differentemente, l'osservazione/opposizione, se ripresentata, in un ipotetico riesame complessivo del piano, alla luce di tutte le osservazioni/opposizioni che dovessero pervenire.</p>		

Osservazione n.7 Protocollo n. 8723 del 23/04/2012	PRESENTATORE: G.Ursia e O. Sartor TITOLO: proprietari Foglio 1177 Partt. 78 e 79	Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare 12.06 Radicelli – Consorzio Due Pini
<p>OSSERVAZIONE: Gli osservanti, proprietari dell'area, fanno presente che il terreno di proprietà è incluso tra le particelle soggette ad esproprio, di non essere membri del ACRU "Colle Due Pini – Laurentino" poiché in data 15/11/2012, veniva inoltrato da parte degli stessi formale recesso dalla suddetta Associazione.</p>		

Pertanto precisano che ciascun atto dispositivo da parte della suddetta Associazione sui lotti citati deve considerarsi contrario al diritto e privo di efficacia soprattutto nel caso in cui non si raggiungesse la quota del 75% richiesta dalla normativa di Roma Capitale. Inoltre osservano che lo Statuto dell'Associazione Consortile di recupero urbano non è competente in tema di assetto viario previsto dal Piano Esecutivo, materia che risulta attribuita al Consorzio "Colle Due Pini – Laurentino" Ente preesistente all'ACRU, costituito espressamente con la finalità di gestire la rete viaria.

Gli stessi chiedono l'accoglimento di tutte le istanze presentate ed in particolare che i lotti citati non siano soggetti ad esproprio.

CONTRODEDUZIONE: L'osservazione relativa alla richiesta di esclusione dell'area di proprietà tra le particelle soggette ad esproprio è respinta e si conferma la previsione attribuita dal piano esecutivo oggetto di adozione.

In riferimento a quanto dichiarato circa la non adesione dell'osservante all'Associazione Consortile di Recupero Urbano Colle Due Pini – Laurentino, si fa presente che questa, nonostante il recesso dell'osservante, rappresenta comunque il 75% dell'imponibile catastale dell'intero Piano di Recupero, quindi, come disciplinato dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 122/2009, è legittimata, in qualità di "soggetto proponente", ad elaborare e presentare il Piano Esecutivo con tutte le scelte che ne derivano in merito all'individuazione delle aree pubbliche (viabilità pubblica, verde servizi e parcheggi pubblici relativi agli standard urbanistici) e alle aree fondiarie.

Si precisa altresì che, il Consorzio "Colle Due Pini – Laurentino", citato dall'osservante, è stato costituito tra i proprietari dei lotti interessati nell'anno 1984 con l'esclusivo compito di mantenere e gestire la viabilità consortile privata esistente.

<p>Osservazione n.8 Protocollo n. 8744 del 23/04/2012</p>	<p>PRESENTATORE: Emanuele Urzia TITOLO: Consigliere di Amministrazione del Consorzio "Colle dei Pini – Laurentino" Foglio Part.</p>	<p>Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare 12.06 Radicelli – Colle Due Pini</p>
<p>OSSERVAZIONE: L'osservante, dichiara di essere Consigliere di Amministrazione del Consorzio "Colle dei Pini – Laurentino" unico Ente a cui è demandata la gestione viaria del nucleo "Radicelli – Colle Due Pini" e che lo stesso consorzio, relativamente all'elaborazione del Piano esecutivo, non è mai stato consultato e informato in merito alle scelte della viabilità stradale.</p> <p>Pertanto dichiara che il progetto della rete viaria, predisposto da soggetto privo di legittimità, risulta gravemente lesivo dei diritti e delle competenze dell'Ente dallo stesso rappresentato. A tal proposito vengono contestate dall'istante le scelte sulla viabilità stradale che, <i>"contenendo molteplici elementi di illogicità, creerebbero complicazioni per l'accesso dei consorziati alle proprie abitazioni"</i>.</p> <p>Per quanto sopra, l'istante chiede che venga stralciata integralmente la parte del Piano esecutivo relativa alla viabilità poichè di competenza del Consorzio "Colle Due Pini – Laurentino".</p>		
<p>CONTRODEDUZIONE: Premesso che il diritto di opposizione alla procedura espropriativa spetta ex lege solo al proprietario, titolare di diritto reale, tuttavia, nel merito, si osserva che il Consorzio "Colle Due Pini – Laurentino", citato dall'osservante, è stato costituito tra i proprietari dei lotti interessati con l'esclusivo compito di mantenere e gestire la viabilità consortile privata esistente.</p> <p>Si fa presente inoltre che, l'Associazione Consortile di Recupero Urbano Colle Due Pini – Laurentino, rappresentando il 75% dell'imponibile catastale dell'intero Piano di Recupero, come disciplinato dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 122/2009, è legittimata, in qualità di "soggetto proponente", ad elaborare e presentare il Piano Esecutivo con tutte le scelte che ne derivano in merito all'individuazione delle aree pubbliche (viabilità pubblica, verde servizi e parcheggi pubblici relativi agli standard urbanistici) e alle aree fondiarie. In sede di progettazione definitiva, infine, si terranno nel debito conto le esigenze legate all'accesso alle residenze che insistono sull'area soggetta ad esproprio.</p>		

Osservazione n.9 Protocollo n. 8850 del 24/04/2012	PRESENTATORE: Rina Maria Masullo TITOLO: proprietaria Foglio1177 Part. 333	Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare 12.06 Radicelli – Consorzio Due Pini
<p>OSSERVAZIONE: L'osservante, proprietaria dell'area inserita in un comparto soggetto a convenzione, fa presente che sul lotto di cui trattasi insiste un manufatto di mq. 39,30 con destinazione non residenziale, condonato con concessione in sanatoria n°274545/2002. La stessa chiede di poter escludere dal comparto soggetto a convenzione il lotto suddetto essendo in contrasto con l'articolo 16 delle Linee Guida di cui alla Deliberazione n. 122 del 2/12/2009, il quale prevede che i comparti soggetti a Convenzione siano costituiti da lotti liberi. Inoltre chiede di destinare a viabilità pubblica il solo tratto di Via Pietradefusi che da accesso al parcheggio pubblico e di far rimanere privata la restante parte della suddetta via poichè serve esclusivamente fondi privati.</p>		
<p>CONTRODEDUZIONE: L'osservazione è accolta per la richiesta di esclusione dal comparto soggetto a convenzione l'area di proprietà, mentre è respinta per la richiesta di modifica della viabilità pubblica, confermando la previsione attribuita dal piano esecutivo oggetto di adozione, in quanto la stessa è, per l'intero tratto, progettato funzionale all'accesso di un parcheggio pubblico.</p>		

Osservazione n.10 Raccomandata del Protocollo n. 9088 del 26/04/2012	PRESENTATORE: L. Cerri e A. Ranieri TITOLO: proprietari Foglio 1177 Part. 368, 369, 377 e 378	Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare 12.06 Radicelli – Colle Due Pini
<p>OSSERVAZIONE: Gli osservanti proprietari dell'area si oppongono all'esproprio perché non sono mai stati membri dell'ACRU " Colle Due Pini – Laurentino"per cui dichiarano che "qualsiasi atto dispositivo dei lotti di cui in epigrafe debba considerarsi contrario al diritto e privo di efficacia" e che inoltre non fanno parte del ConsorzioColle Due Pini.Nel merito gli stessi osservano che, il parcheggio sulle particelle n. 377 e n. 378 si trova nel mezzo di uno svincolo ed al confine di un'area comprendente un casale rurale, destinata a realizzare i servizi pubblici di quartiere. In riferimento alle particelle 368/369, evidenziano che nell'atto notarile di acquisto delle suddette particelle non si "<i>prevede di dover mettere a disposizioni di altri la mezzeria della strada che si intende espropriare, in virtù del fatto che la proprietà stessa è situata al limite della vallata; da tale atto si evince che l'accesso alla proprietà è consentita solo attraverso le particelle n. 377e n. 379, la cui mezzeria è stata ceduta per la realizzazione della strada</i>". Inoltre osservano che "<i>La strada prevista dovrebbe entrare nella nostra proprietà e oltrepassare e risalire la collina situata di fronte, con un dislivello di oltre 10 m. al fianco di un elettrodotto ad alta tensione</i>." Per quanto sopra esposto si oppongono all'inclusione dell'area di proprietà tra le aree soggette ad esproprio.</p>		
<p>CONTRODEDUZIONE: L'osservazione è respinta e si conferma la previsione attribuita dal piano esecutivo oggetto di adozione, poiché le modifiche richieste sono strettamente connesse a scelte di carattere progettuale del "Soggetto Proponente", le cui variazioni comporterebbero modifiche strutturali di diversa natura, compromettendo significativamente il Piano Esecutivo.</p> <p>In particolare la riduzione del parcheggio pubblico determinerebbe l'insufficienza dello standard complessivo del Piano .</p> <p>Il tracciato della viabilità pubblica prevista non può essere modificato, né può essere modificata la dimensione della sezione stradale, poiché la stessa è progettata per servire aree destinate a servizi pubblici e verde pubblico.</p> <p>L'elettrodotto risulta compatibile con tutte le previsioni urbanistiche del Piano che hanno tenuto rigorosamente conto delle prescritte fasce di rispetto.</p> <p>La rete viaria pubblica garantisce l'accesso a tutte le proprietà private oggetto dell'osservazione.</p> <p>La viabilità pubblica prevista non può essere modificata poiché la stessa è progettata per servire aree destinate a servizi pubblici e verde pubblico.</p>		

Tuttavia l'Ufficio, a seguito della pubblicazione ai sensi dell'art. 15 della L.1150/42 del piano adottato, potrà valutare differentemente, se ripresentata, l'osservazione/opposizione, in un ipotetico riesame complessivo del piano, alla luce di tutte le osservazioni che dovessero pervenire.

In riferimento a quanto dichiarato circa la non adesione dell'osservante all'Associazione Consortile di Recupero Urbano Colle Due Pini – Laurentino, si fa presente che questa, nonostante la non adesione dell'osservante, rappresenta comunque il 75% dell'imponibile catastale dell'intero Piano di Recupero, quindi, come disciplinato dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 122/2009, è legittimata, in qualità di "soggetto proponente", ad elaborare e presentare il Piano Esecutivo con tutte le scelte che ne derivano in merito all'individuazione delle aree pubbliche (viabilità pubblica, verde servizi e parcheggi pubblici relativi agli standard urbanistici) e alle aree fondiarie.

Osservazione n.11 Raccomandata del 24/4/2012 Protocollo n. 9188 del 27/04/2012	PRESENTATORE: A. Cerri, Antonella Tocchio, Adele Tocchio TITOLO: proprietarie Foglio 1177 Part.le 357- 358	Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare 12.06 Radicelli - Colle Due Pini
OSSERVAZIONE: Gli osservanti, proprietari dell'area, dopo aver premesso di non essere mai stati membri dell'ACRU "Colle Due Pini - Laurentino" e che conseguentemente qualsiasi atto dispositivo dei lotti di proprietà debba considerarsi contrario al diritto e privo di efficacia" e altresì di non far parte del Consorzio Colle Due Pini, osservano nel merito che sulle proprietà degli osservanti è in atto un contenzioso giudiziario per la contestazione dello "status di consorziato" e che nell'atto notarile di acquisto della particella n. 358 non è previsto di dover mettere a disposizione di altri la mezzeria della strada. Per quanto sopra esposto gli istanti si oppongono all'inclusione della particella 358 tra le aree soggette ad esproprio.		
CONTRODEDUZIONE: L'osservazione è respinta e si conferma la previsione attribuita dal piano esecutivo oggetto di adozione poiché la viabilità di progetto che interessa la particella 358 risulta "viabilità pubblica" necessaria per raggiungere ulteriori lotti privati ed aree destinate a servizi pubblici. Tuttavia l'Ufficio, a seguito della pubblicazione ai sensi dell'art. 15 della L.1150/42 del piano adottato, potrà valutare differentemente, se ripresentata, l'osservazione/opposizione, in un ipotetico riesame complessivo del piano, alla luce di tutte le osservazioni che dovessero pervenire. In riferimento a quanto dichiarato circa la non adesione dell'osservante all'Associazione Consortile di Recupero Urbano Colle Due Pini – Laurentino, si fa presente che questa, nonostante la non adesione dell'osservante, rappresenta comunque il 75% dell'imponibile catastale dell'intero Piano di Recupero, quindi, come disciplinato dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 122/2009, è legittimata, in qualità di "soggetto proponente", ad elaborare e presentare il Piano Esecutivo con tutte le scelte che ne derivano in merito all'individuazione delle aree pubbliche (viabilità pubblica, verde servizi e parcheggi pubblici relativi agli standard urbanistici) e alle aree fondiarie.		

Che con prot. n. 11635 del 31 maggio 2012 e prot. n. 12251 del 7 giugno 2012 il Progettista ha presentato ulteriore documentazione ed elaborati opportunamente adeguati alle modifiche richieste dall'Ufficio, che non alterano le destinazioni delle particelle oggetto di procedura espropriativa;

Che con nota prot. n. 14101 del 2 luglio 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. 12909 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. 14378 del 5 luglio 2012 è stata consegnata dal Progettista la dichiarazione, redatta sulla base degli atti di notorietà dei singoli Consorzi, di aver ricevuto il mandato per l'elaborazione e la presentazione del Piano Esecutivo all'Amministrazione di Roma Capitale da parte del 79.13% 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. 12.06 denominato "Radicelli – Consorzio Due Pini", allegati al presente provvedimento;

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

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

Che si rappresenta il rapporto tra il totale dei costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare e la superficie del Piano Esecutivo, risulta di circa Euro/ha 197.957 e dunque inferiore al parametro di Euro/ha 400.000 circa, ritenuto e individuato quale parametro massimo assentibile determinato in base ai costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare in questa tipologia di recupero urbanistico;

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

Che in riferimento a quanto determinato all'art. 5 e 6 delle "Linee Guida" approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 122/2009, circa i "Piani Esecutivi di iniziativa privata, di iniziativa pubblica su sollecitazione privata e di iniziativa pubblica" e le "Procedure e modalità di approvazione dei Piani Esecutivi", il Piano Esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.06 – "Radicelli – Consorzio Due Pini", 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 la variante al PRG vigente consiste nell'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.), e nell'aumento della superficie del nucleo, di circa ha 0.24, rispetto a quella prevista dal PRG, da "aree agricole" a parte "aree fondiari" (zona di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa; zona di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa interna ai comparti soggetti a convenzione) e parte "aree pubbliche" (servizi pubblici di quartiere; sedi viarie pubbliche, parcheggi pubblici e verde di arredo stradale);

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 9 novembre 2012 il Dirigente della U.O. Città Periferica del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica ing. Tonino Egiddi, 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 9 novembre 2012 il Direttore del Dipartimento ing. Errico Stravato, 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 dicembre 2012, è stata trasmessa, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento del Decentramento Amministrativo, al Municipio XII per l'espressione del parere da parte del relativo Consiglio;

Che il Consiglio del Municipio, con deliberazione in atti, ha espresso parere favorevole con le seguenti osservazioni:

1. realizzazione del polo scolastico (asilo nido e scuola materna) all'interno dell'area a servizi pubblici comparto 24;
2. nuova viabilità di collegamento tra Colle dei Pini e Trigoria Alta individuando d'intesa con l'ente gestore della Riserva Naturale Decima Malafede la progettazione più idonea;
3. realizzazione di un centro sportivo adiacente alla piazza centrale;
4. pista ciclabile parallela a Via Fosso Radicelli in direzione Trigoria Alta anche attraverso il sentiero esistente;

Che la Giunta Capitolina nella seduta dell'8 febbraio 2013 in merito alle richieste del Municipio ha rappresentato quanto segue:

per quanto riguarda le osservazioni ai punti 1. e 3. vengono accolte precisando nel contempo che la programmazione e la successiva realizzazione delle opere pubbliche potrà avvenire solo dopo l'approvazione del Piano Particolareggiato e solo dopo l'approvazione da parte della Giunta Capitolina dei progetti definitivi delle singole opere e previa la necessaria copertura finanziaria;

per quanto riguarda le osservazioni ai punti 2. e 4. non vengono accolte in quanto, pur condividendo in linea generale le proposte del Municipio, tali opere risultano esterne al perimetro del Piano di Recupero Urbanistico 12.06 "Radicelli – Consorzio Due Pini";

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;
- Tutto quanto sopra premesso, visto e considerato:

L’ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

1. di controdedurre le osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione ai sensi dell’art. 11 D.P.R. n. 327/2001 nei termini espressi in premessa;
2. di adottare, in variante al PRG vigente, il Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.06 – “Radicelli – Consorzio Due Pini”, ai sensi dell’art. 4 della Legge Regionale 2 luglio 1987 n. 36 e ss.mm.ii., di cui ai sottoindicati elaborati che, rilegati a parte, costituiscono allegati del presente provvedimento, che la variante al PRG vigente consiste:
 - nell’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.);
 - nell’aumento della superficie del nucleo, di circa ha 0.24, rispetto a quella prevista dal PRG variando le aree incluse, da “aree agricole” a parte “aree fondiarie” (zona di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa; zona di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa interna ai comparti soggetti a convenzione) e parte “aree pubbliche” (servizi pubblici di quartiere; sedi viarie pubbliche, parcheggi pubblici e verde di arredo stradale;
3. di approvare i seguenti elaborati che, rilegati a parte, costituiscono allegati del presente provvedimento, con tutte le modifiche, integrazioni e specificazioni apportate rispetto alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 122/2009, al fine di rendere il Piano Esecutivo più adeguato alle peculiarità del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare di che trattasi:

Relazione d’Ufficio

- | | |
|----------|---|
| Tav. 1 | – Inquadramento Territoriale, Destinazioni di P.R.G. e Vincoli; |
| Tav. 2a. | – Analisi dello Stato di Fatto – Consistenza Edilizia, Destinazioni d’Uso in Atto e Assetto Proprietario; |
| Tav. 2b. | – Analisi dello Stato di Fatto – Consistenza Edilizia, Destinazioni d’Uso in Atto e Assetto Proprietario; |
| Tav. 2c. | – 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 – Sedi Viarie e Parcheggi Pubblici;
 - Tav. 8 – Norme Tecniche di Attuazione;
 - Tav. 9 – Relazione Tecnica;
 - Tav. 10 – Relazione di Previsione di Massima delle Spese;
 - Tav. 11 – Elenco delle Proprietà Catastali vincolate;
 - Tav. 12.0 – Sintesi dei Vincoli e delle Tutele;
 - Tav. 12.1 – Verifica Preliminare dell'Esistenza di Aree Gravate da Usi Civici;
 - Tav. 12.2 a – Relazione sulla Mobilità;
 - Tav. 12.2 b – Mobilità privata e pubblica;
 - Tav. 12.3 – Relazione Previsionale di Clima Acustico;
 - Tav. 12.4 – Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.;
 - Tav. 12.6 – Studio di Inserimento Paesistico S.I.P.
- Determinazione dirigenziale n. 676 del 24 ottobre 2012 prot. n. 21517 di Attestazione di inesistenza gravami di Usi Civici;
Osservazioni.

4. di ritenere congruo il rapporto previsto tra il totale dei costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare e la superficie del Piano Esecutivo, corrispondente ad Euro/ha 197.957, 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;
5. di prevedere la realizzazione del polo scolastico (asilo nido e scuola materna) all'interno dell'area a servizi pubblici comparto 24, nonché la realizzazione di un centro sportivo adiacente alla piazza centrale.
La programmazione e la successiva realizzazione delle opere pubbliche potrà avvenire solo dopo l'approvazione del Piano Particolareggiato e solo dopo l'approvazione da parte della Giunta Capitolina dei progetti definitivi delle singole opere e previa la necessaria copertura finanziaria.

RELAZIONE D'UFFICIO

Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.6 - "Radicelli – Consorzio Due Pini".

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. **12.6 - “Radicelli – Consorzio Due Pini** ricade nel Municipio XII insiste su un ambito urbano nel settore sud di Roma Capitale, a ridosso della via Laurentina, confinante con la Riserva Naturale di “Decima Malafede”.

L’ambito urbano di riferimento risulta interessato in parte da tessuti edilizi spontanei ed in parte da aree agricole.

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 cui si aggiunge anche la mancanza di luoghi di aggregazione e spazi pubblici, e delle indispensabili Opere di Urbanizzazione.

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. 25 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 31% della nuova SUL dell’intero Piano esecutivo con una cessione di aree pubbliche che rappresentano circa il 40% delle totali previste.

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

Nel Piano esecutivo sono stati previsti n. 1 comparti fondiario pubblico che rappresenta circa il 2% della nuova SUL dell’intero Piano esecutivo.

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

- aumento della superficie del nucleo, di circa ha 0,24, rispetto a quella prevista dal P.R.G. da “aree agricole” a parte “aree fondiarie” (zona di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa; e parte “aree pubbliche” (servizi pubblici di quartiere; sedi varie pubbliche, parcheggi pubblici e verde di arredo stradale);
- 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), al netto delle s.u.l. (volumetrie) aggiuntive derivate dai comparti fondiari pubblici;

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 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq) pari 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 56.73 sono state aggiunte, in sede di pianificazione, aree esterne per una superficie di ha. 0,24.

In particolare il piano esecutivo prevede:

s.u.l. esistente

mq 56.906 (97% abitativa e 3% non abitativa)

s.u.l. nuova	mq	46.547	(90% abitativa e 10% non abitativa)
s.u.l. nuova comparti fondiari pubblici	mq	781	(90% abitativa e 10% non abitativa)
s.u.l. totale	mq	104.234	(92% abitativa e 8% non abitativa)
abitanti/stanze già insediati	n	1.467	(56,3%)
abitanti/stanze da insediare	n	1.117	(43.0%)
abitanti/stanze da insediare comparti fondiari pubblici	n	19	(0.7%)
abitanti/stanze totali	n	2.603	(100%)
densità territoriale	ab/ha	46	

Il piano esecutivo prevede inoltre circa 75.990 mq di strade pubbliche e verde di arredo stradale.

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

verde pubblico per mq 26.070 con una dotazione di 10,00 mq/ab rispetto al minimo di 9,50 mq/ab,
servizi pubblici per mq 22.776 con una dotazione di 8,80 mq/ab rispetto al minimo di 6,50 mq/ab,
parcheggi pubblici per mq 17.595 con una dotazione di 6,80 mq/ab rispetto al minimo di 6,00 mq/ab,
per complessivi mq 66.441 con una dotazione di 25.53 mq/ab.

Tale dotazione, non superiore a 26 mq/ab previsto come massimo dalle "Linee Guida" per evitare inopportuni ampliamenti di perimetro rispetto a quelli del P.R.G., soddisfa comunque anche tutte le eventuali SUL abitative aggiuntive (mq 8631) che incentivano le cessioni anticipate delle aree pubbliche. Infatti gli ulteriori n. 230 abitanti/stanze che al massimo potrebbero derivare dalle SUL abitative aggiuntive, nel caso in cui fossero anticipate al primo anno dall'approvazione del piano esecutivo le sottoscrizioni degli atti d'obbligo per le cessioni o le cessioni di tutte le aree pubbliche, porterebbero ad una dotazione di 23.45 mq/ab comunque superiore al minimo di 22,00 mq/ab previsto all'art. 15 delle Linee Guida di cui alla Delibera C.C. 122/2009.

Le quantità di "aree pubbliche per le destinazioni non abitative" interne al piano esecutivo, per una superficie complessiva di mq 8.158, nel rispetto delle N.T.A. di P.R.G., sono state reperite con destinazione:

parcheggi pubblici per mq 6.526 con una dotazione pari a 10 mq di parcheggi pubblici per ogni 10 mq di SUL non abitativa,
verde pubblico per mq 1.632 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 è ancora da completare;
- la rete di fognatura delle acque nere e la rete di illuminazione pubblica è quasi del tutto completata;

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 delle aree destinate alla realizzazione delle OO.UU.PP. Euro 1.768.432 circa
 - per la realizzazione delle OO.UU.PP. Euro 11.277.591 circa
- Per un totale complessivo Euro 13.046.023 circa

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

- per l'esproprio delle aree destinate alla realizzazione delle OO.UU.SS. Euro 640.992 circa
 - per la realizzazione delle OO.UU.SS. Euro 10.548.587 circa
- Per un totale complessivo Euro 11.189.579 circa

Le risorse che risultano ancora disponibili:

- gli oneri UU.PP. e UU.SS. delle concessioni in sanatoria	Euro	267.200 circa
- gli oneri UU.PP. dei permessi di costruire da rilasciare per volumetrie abitative	Euro	4.395.611 circa
- gli oneri UU.SS. dei permessi di costruire da rilasciare per volumetrie abitative	Euro	3.656.875 circa
- gli oneri UU.PP. dei permessi di costruire da rilasciare per volumetrie non abitative	Euro	805.964 circa
- ai contributi straordinari relativi ai permessi di costruire da rilasciare	Euro	5.402.603 circa
- proventi ricavabili dall'eventuale cessione in proprietà della S.U.L. relativa alle aree fondiari interne ai comparti fondiari pubblici	Euro	468.750 circa
Per un totale complessivo	Euro	14.997.003 circa

Considerata la differenza tra il totale delle risorse (€ 14.997.003 circa) ed il totale dei costi relativi alle sole Opere di Urbanizzazione Primaria comprensive dell'incidenza dei relativi costi di esproprio (€ 13.046.023 circa) avremo un saldo (positivo) di € 1.950.980 circa.

Sotto il profilo del "bilancio" tra i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e le risorse a disposizione, ai sensi dell'art. 13 delle Linee Guida, si ritiene congruo il rapporto previsto tra il totale dei costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare e la superficie del Piano Esecutivo, corrispondente ad €/ha 197.957, in quanto inferiore al parametro massimo assentibile di €/ha 400.000 circa, determinato relativamente ai costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare in questa tipologia di recupero urbanistico.

In riferimento a quanto determinato all'art. 5 e 6 delle "Linee Guida" approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 122/09, circa i "Piani esecutivi di iniziativa privata, di iniziativa pubblica su sollecitazione privata e di iniziativa pubblica" e le "Procedure e modalità di approvazione dei Piani Esecutivi", il Piano Esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.06 - "Radicelli - Consorzio Due Pini", 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. Torino Egidi



La Segreteria Generale comunica che la VIII Commissione, nella seduta del 17 dicembre 2012, 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 all'unanimità, con 33 voti favorevoli.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Azuni, Bianchini, Bianconi, Cantiani, Cassone, Cianciulli, Ciardi, Cochi, De Luca P., De Micheli, De Priamo, Di Cosimo, Gazzellone, Gramazio, Guidi, La Fortuna, Masini, Masino, Mollicone, Nanni, Orsi, Pomarici, Quadrana, Quarzo, Siclari, Smedile, Stampete, Tomaselli, Torre, Tredicine, Vannini Scatoli, Vigna e Voltaggio.

La presente deliberazione assume il n. 32.

(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

.....