



ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 410/13

Deliberazione n. 36

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)

17^a Proposta (Dec. G.C. del 1° febbraio 2013 n. 12)

Adozione in variante al PRG del Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva: n. 12.12 denominato "Palazzo Morgana", in variante al PRG 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. 12.12 denominato “Palazzo Morgana”, i previsti elaborati e la relativa documentazione sono stati consegnati con prot. n. 26785 del 31 dicembre 2010;

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. 294 del 9 gennaio 2012, l’Amministrazione ha richiesto al Progettista, all’Associazione “CARS”, all’Associazione Consortile “Palazzo Morgana” e al Consorzio “Palazzo Morgana 2”, 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. 5153 del 13 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 nei prescritti termini sono pervenute n. 4 osservazioni il cui contenuto e le relative controdeduzioni vengono di seguito riportate:

Osservazione n. 1	PRESENTATORE: G. Rossi	Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.12 – “Palazzo Morgana”
Protocollo n. 8722 del 23/04/2012	TITOLO: proprietario Foglio 1185 Part. 587	
<p>Osservazione:</p> <p>L’osservante, in qualità di proprietario della particella sopra indicata, si oppone all’avvio del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all’esproprio per le motivazioni di seguito indicate:</p> <ul style="list-style-type: none"> – nel piano “di esproprio in esame” si ravvisa una manifesta disparità di trattamento tra particelle nelle medesime condizioni e con medesime caratteristiche, in quanto la particella n. 587 di cui è proprietario è interessata oltre che da un esproprio per la sede viaria anche da un esproprio per parcheggio pubblico di dimensioni sproporzionate rispetto alla superficie del lotto rimanente; – da oltre 30 anni, la particella in questione è coltivata con piante di olivo; – stante la profondità dell’area soggetta ad esproprio “si invaderebbe e pregiudicherebbe la privacy e la vivibilità delle famiglie che abitano nei fabbricati limitrofi”; 		

Per i motivi sopra riportati, l'osservante avanza le seguenti richieste:

- in via principale, l'eliminazione della particella di cui sopra, dall'elenco delle particelle oggetto di avvio del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio relativamente alla realizzazione dell'area a parcheggio;
- In via subordinata, nel caso di mancato accoglimento della richiesta principale, chiede una notevole riduzione della superficie da destinare a parcheggio pubblico, determinando la stessa nella misura di mt. 5/6 di profondità lungo il fronte strada, tenendo anche conto dell'esistenza di altri lotti liberi non interessati da alcuna procedura di esproprio o comunque interessati solo da esproprio per la sede viaria.

Controdeduzione:

L'osservazione è respinta e si conferma la previsione attribuita dal piano pubblicato (parte a zona di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa, parte a sede viaria pubblica e parcheggio pubblico), poiché le modifiche richieste sono strettamente connesse a scelte di carattere progettuale del "Soggetto Proponente" dettate da criteri di razionalità e efficienza; nel caso di specie trattasi infatti di unica particella completamente libera in prossimità di un area destinata a servizi pubblici di quartiere (scuola materna).

Tuttavia l'Ufficio, a seguito della pubblicazione ai sensi dell'art. 15 della L. n. 1150/1942 del piano adottato, potrà valutare differentemente l'osservazione/opposizione, in un ipotetico riesame complessivo del piano, alla luce di tutte le osservazioni/opposizioni che eventualmente dovessero pervenire.

Osservazione n. 2 Protocollo n. 8735 del 23/4/2012 ed Integrazione Protocollo n. 8956 del 24/4/2012	PRESENTATORE: CO.GE.SAN S.p.A. e Della Casalomba Immobiliare/Mobiliare Agricola S.r.l. TITOLO: proprietari della part. 606 e per conto di soggetti privati proprietari Foglio 1185 Part. nn. 34, 250, 252, 291, 294, 316, 320, 325, 327, 353, 380, 464, 465	Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.12 – "Palazzo Morgana"
--	--	--

Osservazione: Gli osservanti fanno presente che le particelle sopra indicate, ricadono all'interno del Programma Integrato n. 3 "Santa Palomba" e l'inclusione delle stesse o parti di esse nel Piano esecutivo "Palazzo Morgana" comporterebbe una notevole riduzione di aree per "servizi pubblici di livello locale" del Programma Integrato di cui sopra.

Per quanto sopra, gli osservanti, si oppongono allo stralcio delle menzionate particelle dal Pr.Int. n. 3 "Santa Palomba" e alla loro inclusione nel Toponimo "Palazzo Morgana" e diffidano Roma Capitale a non procedere con gli espropri delle particelle oggetto di osservazione ed in particolare della particella n. 606, di proprietà degli stessi.

Controdeduzione:

In riferimento all'opposizione allo stralcio delle suddette particelle dal Pr.Int. n. 3 "Santa Palomba" e alla loro inclusione nel Toponimo "Palazzo Morgana, si controdeduce quanto segue:

l'osservazione è accolta riguardo la porzione della particella n. 34, che effettivamente il PRG vigente destina a Città da ristrutturare Tessuto residenziale ricadente nel PRINT n. 3 "Santa Palomba" e conseguentemente, tale porzione di particella viene stralciata dal Piano Esecutivo oggetto della presente deliberazione; per quanto riguarda invece, le particelle nn. 464, 465, porzioni delle particelle nn. 250, 252, 291, 294, 316, 320, 325, 327, 353, 380, 606, ed la restante porzione della particella n. 34, in base al PRG vigente, le stesse non ricadono dentro al citato PRINT ma all'interno del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare.

Osservazione n. 3 Protocollo n. 8783 del 23/4/2012	PRESENTATORE: R. Scaffi, S. Vitali e A. Vitali TITOLO: proprietari Foglio 1185 Part. n. 353	Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.12 – "Palazzo Morgana"
--	--	--

Osservazione:

I proprietari della particella sopra indicata dopo aver premesso che la stessa "è interessata da un esproprio di ml 4,00 per una lunghezza di ml 55,00 con una consistenza di mq 220,00 costituenti il fronte stradale del terreno in questione su Via Casalduni", avanzano una serie di considerazioni in merito alla destinazione della particella di proprietà, di seguito riassunte e in parte integralmente riportate:

1. dalla presa visione del PRG vigente non si evidenzia "che la dividente tra il Nucleo ex Abusivo n. 12.12 ed il Pr.Int. n. 3 Santa Palomba passi a bordo strada o sulla mezzeria stradale di Via Casalduni";
2. "il PRINT n. 3 "Santa Palomba" è già stato attivato" ed attualmente è in corso di svolgimento una Conferenza di Servizi per l'approvazione del progetto preliminare;
3. il piano esecutivo oggetto di adozione "non colloca il diritto edificatorio dovuto per l'esproprio della parte di proprietà interessata dalla sede stradale, in nessuna proposta di comparto rendendo incerto il ristoro economico del medesimo subordinandolo alle richieste del mercato attuale";
4. "non vi è chiarezza in tale Piano Esecutivo di Recupero riguardo a eventuali demolizioni e ricostruzioni di recinzioni o di altre presistenze quali ricomprese nella previsione di costo delle opere pubbliche".

Per quanto sopra evidenziato, gli osservanti, "riconoscendo la rilevanza pubblica nella trasformazione di Via Casalduni in una viabilità pubblica a senso unico di ml. 8", chiedono:

- a. l'istituzione di una norma aggiuntiva a quelle del Piano esecutivo oggetto di adozione nella quale si "consente l'utilizzo del diritto edificatorio relativo alla strada da cedere nella misura prevista dal Pr.Int. n. 3 "Santa Palomba, per semplice coordinamento dei diritti diversificati tra i due strumenti attuativi a contatto";

- b. “corresponsione degli oneri secondo quanto previsto dall’attuazione del Pr.Int. sia per intervento diretto che indiretto da verificarsi per accordo procedimentale ovvero versati nella previsione realizzativa della strada pubblica comune ai due strumenti attuativi confinanti”;
- c. l’impegno di Roma Capitale a riconoscere quanto illustrato nei due punti precedenti, ovvero l’introduzione di tale norma aggiuntiva sia nelle NTA del Piano Esecutivo n. 12.12 che in quelle del Pr.Int. n. 3, pone l’adesione alla cessione della sede stradale in una maggiore garanzia dei diritti della proprietà e nel conseguimento più giusto del pubblico interesse che investe i processi partecipativi di riqualificazione della periferia romana”.

Controdeduzione:

In riferimento al punto 1 s ribadisce che, nel PRG vigente la porzione della particella n. 353 risulta all’interno del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare, pertanto, può affermarsi che la dividente tra il Nucleo ex abusivo 12.12 ed il PRINT n. 3 “Santa Palomba” passa a bordo strada di Via Casalduni.

In riferimento al punto 3 premesso che il diritto edificatorio è subordinato alla cessione della parte del lotto destinata dal piano esecutivo ad area pubblica e che è previsto che la rilocalizzazione e/o il trasferimento di S.U.L. (volumetria) debba avvenire all’interno del piano esecutivo, si ritiene che detta scelta di non collocare la parte di S.U.L. in nessun comparto specifico possa facilitare l’attuazione del piano una volta approvato.

In riferimento al punto 4 si rappresenta che le attività (demolizione, ricostruzione, ecc.) ed i corrispondenti costi saranno meglio definiti nell’ambito di progetti definitivi/esecutivi approvati successivamente la conclusione dell’iter urbanistico del Piano Esecutivo.

Per quanto riguarda le richieste espresse nei suddetti punti a, b e c, atteso che le aree in questione ricadono nel nucleo di edilizia ex abusiva, si conferma quanto previsto dal Piano Esecutivo oggetto di adozione, e con particolare riferimento alla capacità edificatoria e dagli oneri che la suddetta area potrebbe generare.

Osservazione n. 4 Protocollo n. 8953 del 24/4/2012	PRESENTATORE: A Patriarca e P. Patriarca TITOLO: proprietari Foglio 1185 Part. nn. 1199, 1200, 249 e 250	Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.12 – “Palazzo Morgana”
--	--	--

Osservazione:

I proprietari delle particelle sopra indicate dopo aver premesso che le stesse “sono interessate da un esproprio sul fronte stradale dei terreni in questione su Via Fisciano e Via Grottonella”, e “che tale esproprio si prefigura in virtù della insistenza del confine catastale delle particelle, oggetto della osservazione, sulle attuali mezzerie stradali private di Via Fisciano e Via Grottonella”, avanzano una serie di considerazioni in merito alla destinazione delle particelle di proprietà, di seguito riassunte e in parte integralmente riportate:

1. dalla presa visione del PRG vigente non si distingue “la dividente tra il Nucleo ex Abusivo n. 12.12 ed il Pr.Int. n. 3 Santa Palomba su Via Fisciano, mentre la particella n. 249 su cui insiste Via Grottonella è completamente da espropriare”;

2. il PRINT n. 3 “Santa Palomba” è già stato attivato ed attualmente è in corso di svolgimento una Conferenza di Servizi per l’approvazione del progetto preliminare;
3. “il piano esecutivo non colloca il diritto edificatorio dovuto per l’esproprio della parte di proprietà interessata dalla sede stradale, in nessuna proposta di comparto rendendo incerto il ristoro economico del medesimo subordinandolo al ben volere di mercato”;
4. “non vi è chiarezza in tale Piano Esecutivo riguardo a eventuali demolizioni e ricostruzioni di recinzioni o di altre presistenze quali ricomprese nella previsione di costo delle opere pubbliche”.

Per quanto sopra evidenziato, gli osservanti, “riconoscendo la rilevanza pubblica nella trasformazione delle Vie Grottonella e Fisciano in una viabilità pubblica a senso unico di ml. 8”, chiedono:

- a. l’istituzione di una norma aggiuntiva a quelle del Piano esecutivo “nella quale si consente l’utilizzo del diritto edificatorio relativo alla sede stradale da cedere nella misura prevista dal Pr.Int. Santa Palomba per semplice coordinamento dei diritti diversificati tra i due strumenti attuativi a contatto”;
- b. “corresponsione degli oneri secondo quanto previsto dall’attuazione del Pr.Int. suddetto sia per intervento diretto che indiretto da verificarsi per accordo procedimentale ovvero versati nella previsione realizzativa della strada pubblica comune ai due strumenti attuativi confinanti”;
- c. “l’impegno di Roma Capitale a riconoscere quanto illustrato nei due punti precedenti, ovvero l’introduzione di tale norma aggiuntiva sia nelle NTA del Piano Esecutivo n. 12.12 che in quelle del Pr.Int n. 3, pone l’adesione alla cessione della sede stradale in una maggiore garanzia dei diritti della proprietà e nel conseguimento più giusto del pubblico interesse che investe i processi partecipativi di riqualificazione della periferia romana”.

Controdeduzione:

In riferimento al punto 1 si ribadisce che nel PRG vigente, la particella n. 249 e le porzioni delle particelle nn. 1199, 1200, 250 in questione risultano all’interno del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare e quindi la dividente tra il Nucleo ex abusiva n. 12.12 ed il PRINT n. 3 passa a bordo strada di Via Fisciano e Via Grottonella;

In riferimento ai punti 3 e 4 e per quanto riguarda le richieste espresse nei suddetti a, b e c, si rinvia a quanto controdedotto all’Osservazione n. 3, facendo riferimento alle particelle nn. 1199, 1200, 249 e 250.

Che con nota prot. n. 23784 del 21 novembre 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. 24151 del 26 novembre 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. 19069 del 24 settembre 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 dell'88,15% 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, con nota prot. n. 23278 del 15 novembre 2012, è stata consegnata dal Progettista, una nuova dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che ha come variazione un aumento della percentuale dei proponenti, pari al 88,88% dei proprietari delle aree all'interno del Piano Esecutivo;

Che con la suddetta nota sono stati altresì consegnati gli elaborati opportunamente adeguati all'aumento di percentuale dei proponenti, nonché alla rideterminazione del perimetro del Piano Esecutivo in conformità alle previsioni di PRG e in particolare al previsto strumento attuativo, Programma Integrato n. 3 "Santa Palomba", le cui variazioni non hanno riguardato le particelle soggette ad esproprio oggetto di specifica pubblicazione ai sensi del D.P.R. n. 327/2001;

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. 12.12 denominato "Palazzo Morgana", 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 il rapporto tra il totale dei costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare e la superficie del Piano Esecutivo, risulta a di circa Euro/ha 222.220, 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 attestazione di cui alla determinazione dirigenziale del – Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica U.O. Città Periferica – n. 761 del 23 novembre 2012 prot. n. 23981, 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 12.12 – "Palazzo Morgana", è di "iniziativa pubblica su sollecitazione privata" in variante sostanziale al PRG, per cui ricorrono i presupposti di cui all'art. 4 della L.R. n. 36 del 2 luglio 1987 e ss.mm.ii.;

Che le varianti al PRG vigente consistono in:

- aumento della superficie del nucleo, di circa ha 0,61, rispetto a quella prevista dal PRG da "aree agricole" (previste dal PTPR come urbanizzate) 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” (verde pubblico organizzato; servizi pubblici di quartiere; 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 PRG, da 0,125 mq/mq (0,40 mc/mq) a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq);

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

Considerato che, in data 31 dicembre 2012 il Dirigente della U.O. Città Periferica del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, ha espresso il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto, ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del T.U.E.L., D.Lgs. n. 267/2000;

Il Dirigente

F.to: T. Egiddi;

Preso atto che, in data 31 dicembre 2012 il Direttore del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, ha attestato – ai sensi dell’art. 29, c. 1, lett. h) ed i), del Regolamento degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti – la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell’Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte di natura economico-finanziaria e di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

Il Direttore

F.to: E. Stravato;

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

Che la proposta, in data 7 febbraio 2013, 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. inserire una scuola elementare all’interno del Toponimo nell’area destinata ai servizi;
2. dopo il punto 4, aggiungere il punto 5: “di prevedere che il contributo ordinario/straordinario derivante dalla edificabilità venga utilizzato nell’ambito del Consorzio”;

Che la Giunta Comunale, nella seduta del 27 marzo 2013, in merito alle richieste del Municipio ha rappresentato quanto segue:

1. la richiesta viene accolta, precisando nel contempo, che la realizzazione di opere pubbliche potrà avvenire dopo l’approvazione definitiva del Piano Esecutivo e solo dopo l’approvazione da parte della Giunta Capitolina, dei progetti esecutivi delle singole opere previa la necessaria copertura finanziaria;
2. la richiesta viene accolta precisando che può essere di fatto concretizzata nella fase attuativa del Piano Esecutivo, successivamente alla sua definitiva approvazione, attraverso il conferimento dei contributi dovuti, al concorso di autorecuperato per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione a scomuto, degli oneri previsti per il rilascio dei permessi di costruire;

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. 12.12 – “Palazzo Morgana”, 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, le cui varianti al PRG vigente consistono in:
 - aumento della superficie del nucleo, di circa ha 0,61, rispetto a quella prevista dal PRG da “aree agricole” (previste dal PTPR come urbanizzate) 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” (verde pubblico organizzato; servizi pubblici di quartiere; 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 PRG, da 0,125 mq/mq (0,40 mc/mq) a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq);
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 PRG e Vincoli;

- Tav. 2 – Analisi dello Stato di Fatto – Consistenza Edilizia, Destinazioni d’Uso ed 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 – Relazione Sulla Mobilità;
 - Tav. 12.3 – Relazione Previsionale di Clima / Impatto Acustico;
 - Tav. 12.4 – Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. – Rapporto Preliminare; determinazione dirigenziale n. 761 del 23 novembre 2012 prot. n. 23981 di Attestazione di inesistenza gravami di Usi Civici;
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 222.220, 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 una scuola elementare all’interno del Toponimo nell’area destinata a servizi.
La realizzazione di opere pubbliche potrà avvenire solo dopo l’approvazione definitiva del Piano Esecutivo e solo dopo l’approvazione, da parte della Giunta Capitolina, dei progetti esecutivi delle singole opere previa la necessaria copertura finanziaria;
 6. di prevedere che il contributo ordinario/straordinario derivante dalla edificabilità venga utilizzato nell’ambito del Consorzio.
Tale previsione può essere di fatto concretizzata nella fase attuativa del Piano Esecutivo, successivamente alla sua definitiva approvazione, attraverso il conferimento dei contributi dovuti al consorzio di autorecupero per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione a scomputo, degli oneri previsti per il rilascio dei permessi di costruire.

RELAZIONE D'UFFICIO

Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n.12.12 - "Palazzo Morgana".

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. 12.12 - "Palazzo Morgana" insiste su un ambito urbano nel settore Sud/Est di Roma Capitale, a ridosso del Comune di Albano, nelle immediate vicinanze dell'insediamento industriale di Santa Palomba da est di Via Ardeatina.

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

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

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

- 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. 17 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 24% della nuova SUL dell'intero Piano esecutivo con una cessione di aree pubbliche che rappresentano circa il 35% delle totali previste.

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

- aumento della superficie del nucleo, di circa ha 0,61, 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; zona di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa interna ai comparti soggetti a convenzione) e parte "aree pubbliche" (verde pubblico organizzato; servizi pubblici di quartiere; 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);

L'incremento dell'indice di edificabilità di cui sopra, che comporterà peraltro una maggiorazione del contributo straordinario dal 50% al 60% dei contributi ordinari dovuti incrementando le risorse disponibili, ha anche comportato che l'indice fondiario medio, calcolato relativamente a tutti i lotti liberi con destinazione di area fondiaria, fosse pari a 0,31 mq/mq (0,89 mc/mq) superiore al minimo di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq).

Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. approvato, di circa ha 43,26 sono state aggiunte, in sede di pianificazione, aree esterne destinate ad "aree agricole" pari ad ha 0,61 circa per un'estensione complessiva di ha 43,87 circa.

In particolare il piano esecutivo prevede:

s.u.l. esistente	mq	26.231	(94% abitativa e 6% non abitativa)
s.u.l. nuova	mq	41.751	(90% abitativa e 10% non abitativa)
s.u.l. totale	mq	67.982	(92% abitativa e 8% non abitativa)

<i>abitanti/stanze già insediati</i>	<i>n</i>	658 (40%)
<i>abitanti/stanze da insediare</i>	<i>n</i>	1.000 (60%)
<i>abitanti/stanze totali</i>	<i>n</i>	1.658 (100%)
<i>densità territoriale</i>	<i>ab/ha</i>	37,81

Il piano esecutivo prevede inoltre circa 68.939 mq di sedi viarie pubbliche e verde di arredo stradale.

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

<i>verde pubblico</i>	per mq	18.075 con una dotazione di 10,90 mq/ab rispetto al minimo di 9,50 mq/ab,
<i>servizi pubblici</i>	per mq	12.150 con una dotazione di 7,33 mq/ab rispetto al minimo di 6,50 mq/ab,
<i>parcheggi pubblici</i>	per mq	11.825 con una dotazione di 7,13 mq/ab rispetto al minimo di 6,00 mq/ab,
per complessivi	mq	42.050 con una dotazione di 25,36 mq/ab.

Tale dotazione, non superiore a 26 mq/ab previsto come massimo dalle "Linee Guida" per evitare inopportuni ampliamenti di perimetro rispetto a quelli del P.R.G., soddisfa comunque anche tutte le eventuali SUL abitative aggiuntive pari a mq 5.600 che incentivano le cessioni anticipate delle aree pubbliche. Infatti gli ulteriori n. 149 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 23,27 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 8.113, nel rispetto delle N.T.A. di P.R.G., sono state reperite con destinazione:

<i>parcheggi pubblici</i>	per mq	5.795 con una dotazione pari a 10 mq di parcheggi pubblici per ogni 10 mq di SUL non abitativa,
<i>verde pubblico</i>	per mq	2.318 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:

- le sedi viarie pubbliche con il verde di arredo stradale e la relativa raccolta delle acque meteoriche sono ancora da completare;
- la rete di illuminazione pubblica e la rete di fognatura delle acque nere è tutta realizzata;

Non sono presenti parcheggi pubblici ed 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 nonchè di stimare l'eventuale finanziamento che rimane a carico dell'Amministrazione Capitolina per il completamento delle opere di urbanizzazione previste dal piano esecutivo definito attraverso i costi presunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le risorse presumibilmente disponibili.

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

- per l'esproprio del 20% delle aree destinate alla realizzazione delle OO.UU.PP.	Euro	1.491.056 circa
- per la realizzazione delle OO.UU.PP.	Euro	9.904.353 circa
	<i>Per un totale complessivo</i>	<i>Euro 11.395.409 circa</i>

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

- per l'esproprio del 20% delle aree destinate alla realizzazione delle OO.UU.SS.	Euro	414.576 circa
- per la realizzazione delle OO.UU.SS.	Euro	6.496.679 circa
	<i>Per un totale complessivo</i>	<i>Euro 6.911.255 circa</i>

Le risorse che risultano ancora disponibili:

- gli oneri UU.PP. e UU.SS. delle concessioni in sanatoria	Euro	450.000 circa
- gli oneri UU.PP. dei permessi di costruire da rilasciare per volumetrie abitative	Euro	4.414.611 circa
- gli oneri UU.SS. dei permessi di costruire da rilasciare per volumetrie abitative	Euro	3.673.639 circa
- gli oneri UU.PP. dei permessi di costruire da rilasciare per volumetrie non abitative	Euro	819.676 circa

- | | |
|--|-----------------------|
| - ai contributi straordinari relativi ai permessi di costruire da rilasciare | Euro 7.296.508 circa |
| Per un totale complessivo | Euro 16.654.434 circa |

Il calcolo delle risorse che risultano ancora disponibili relativamente agli oneri di UU.PP.e UU.SS. dei permessi di costruire da rilasciare, è stato redatto sulla base dell'aggiornamento di cui alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 31 del 19 luglio 2012.

Considerata la differenza tra il totale delle risorse (€ 16.654.434 circa) ed il totale dei costi relativi alle sole Opere di Urbanizzazione Primaria comprensive dell'incidenza dei relativi costi di esproprio (€ 11.395.409 circa) avremo un saldo (positivo) di € 5.259.025 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 222.220 circa, 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. 12.12 - "Palazzo Morgana", è di "*iniziativa pubblica su sollecitazione privata*" in variante sostanziale al P.R.G, per cui ricorrono i presupposti di cui all'art. 4 della L.R. n. 36 del 2 luglio 1987 e ss.mm.ii..

Il Dirigente
Ing. Tonino Egiddi



La Segreteria Generale comunica che la VIII Commissione, nella seduta del 19 febbraio 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 all'unanimità, con 29 voti favorevoli.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

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

La presente deliberazione assume il n. 36.

(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

.....