



ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 6027/12

Deliberazione n. 50

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)

A questo punto il Segretario Generale riassume le sue funzioni.

(O M I S S I S)

76ª Proposta (Dec. G.C. del 5 settembre 2012 n. 56)

Controdeduzioni alle osservazioni ed opposizioni presentate avverso la deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 16 marzo 2010 di adozione del Piano di Recupero di iniziativa privata "Area BCRE Roma S.a.p.a. (ex API-BACCI)", inserito nel Progetto Urbano Ostiense - Marconi, ai sensi dell'art. 30 della legge n. 457/1978 e contestuale approvazione dello stesso.

Premesso che con Ordinanza del Sindaco n. 117 del 5 giugno 2000 è stato approvato l'Accordo di Programma concernente gli interventi previsti dal Progetto Urbano Ostiense – Marconi per le aree adiacenti il Lungotevere dei Pappareschi e per le aree in riva sinistra del Tevere tra il fiume e la ferrovia Roma Lido di Ostia;

Che il Progetto Urbano, per potenziare il sistema dei servizi d'uso collettivo del quartiere Marconi, prevede che le aree denominate "ex API (ora BCRE) vetreria Bacci" ed "ex Campari", situate tra Viale Guglielmo Marconi e Via Oderisi da Gubbio, siano soggette a Piani di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata da attuarsi ai sensi della legge n. 457/1978;

Che, in data 5 maggio 2008 (prot. n. QF 9812), la Società BCRE Roma S.a.p.a. ha presentato, ai sensi di quanto prescritto dall'art. 30 della legge n. 457/1978, una proposta di intervento relativamente al sopra citato Piano di Recupero aree "ex API (ora BCRE) vetreria Bacci", successivamente adeguata alle prescrizioni poste dall'Amministrazione;

Che, con nota prot. Dipartimento VI n. 24380 del 30 dicembre 2009, la società proponente ha presentato atto d'obbligo a rogito notaio Franco Lupo rep. 86899, racc. 7766 per la sottoscrizione della convenzione con l'Amministrazione Comunale, rendendosi disponibile "a specificare gli impegni consacrati nel detto atto d'obbligo secondo le eventuali ulteriori indicazioni che l'Amministrazione riterrà opportuno fornire";

Che la Società si è impegnata a realizzare quanto indicato nell'atto d'obbligo, con la condizione che, qualora il costo delle opere previste nell'atto d'obbligo dovesse eccedere quanto dovuto dalla Società, la stessa sarà comunque obbligata a realizzarle;

Che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 16 marzo 2010, è stato adottato, ai sensi dell'art. 30 della legge n. 457/1978 il Piano di Recupero Urbano di iniziativa privata "Area BCRE Roma S.a.p.a. (ex API-BACCI)", inserito nel Progetto Urbano Ostiense – Marconi, ai sensi dell'art. 30 della legge n. 457/1978;

Che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e dalla L.R. n.38/1999 e successive modificazioni, previa pubblicazione su quattro quotidiani, gli atti relativi al citato provvedimento sono stati depositati e pubblicati presso l'Albo Pretorio Capitolino per il periodo di 30 giorni decorrenti dal 25 ottobre 2010;

Che per il periodo suindicato e nei 30 giorni seguenti sono state presentate entro i termini n. 2 osservazioni: la prima presentata dalla Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza Forense e la seconda presentata da Giulio Bacci e Anna Laurenzi – Pierluigi, Fernando e Giovanna Marzola – Alfonso e Giulia Larena – Mario Moresco – Maria Teresa Quagliari e Anna Maria Gallozzi – Carola, Claudia e Gualtiero – Augusta Bacci – Gianni Nello – Antonia ed Attilio Marzari e Marina Sdringola;

Che il competente Ufficio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, a conclusione della relativa istruttoria tecnico-amministrativa, ha controdedotto alle sopra descritte osservazioni così come riportato nella scheda tecnica allegata alla presente deliberazione e parte integrante della stessa;

Che, non essendo state apportate modifiche al Piano Urbanistico, non si ritiene necessaria la ripubblicazione del piano;

Che con la presente deliberazione di controdeduzioni l'Amministrazione si determina in ordine all'assetto definitivo che intende dare al nucleo urbanistico di cui trattasi;

Che, pertanto, si ritiene contestualmente di approvare il Piano di Recupero di iniziativa privata "Area BCRE Roma S.a.p.a. (ex API-BACCI)", inserito nel Progetto Urbano Ostiense – Marconi, ai sensi dell'art. 30 della legge n. 457/1978;

Considerato che, in data 26 marzo 2012, il Dirigente della U.O. Programmi Complessi e Sistema Insediativo del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: M. Geusa";

Considerato che in data 26 marzo 2012 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato – ai sensi dell'art. 29, c. 1, lett. h) e i) del Regolamento sugli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti – la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte di natura economico-finanziaria o di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

Il Direttore

F.to: E. Stravato;

Che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97 del T.U.E.L.;

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

per le motivazioni e per il raggiungimento degli obiettivi indicati in premessa,

di formulare le controdeduzioni, riportate nella scheda allegata alla presente deliberazione e parte integrante della stessa, alle osservazioni presentate avverso il Piano di Recupero denominato “Area BCRE Roma S.a.p.a. (ex API-BACCI)”, a seguito della pubblicazione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 16 marzo 2010 di adozione del predetto Piano;

di approvare il Piano di Recupero di iniziativa privata “Area BCRE Roma S.a.p.a. (ex API-BACCI)”, inserito nel Progetto Urbano Ostiense – Marconi, ai sensi dell’art. 30 della legge n. 457/1978.

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONI DI

Controdeduzioni alle osservazioni ed opposizioni presentate avverso la deliberazione di C.C. n. 34 del 16 marzo 2010 di adozione del Piano di Recupero di iniziativa privata "Area BCRE Roma S.a.p.a. (ex API-BACCI)", inserito nel Progetto Urbano Ostiense – Marconi, ai sensi dell'art. 30 della Legge n. 457/1978 e contestuale approvazione dello stesso.

SCHEMA OSSERVAZIONI/OPPOSIZIONI

Osservazione/ Opposizione n. 1	Delib. C.C. n.34/2010 Adozione Piano di Recupero di iniziativa privata "Area BCRE Roma S.a.p.a." (ex API BACCI)	Protocollo Dip. Programmazione e Attuazione Urbanistica n. 24136 del 25.11.2010 integrato con prot. n. 8462 del 28.04.2011	Municipio Roma XV Arvalia – Portuense Foglio di P.R.G.: 17
<p>PRESENTATORE : Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza Forense TITOLO: proprietari Foglio n. 794 Part. 226</p>			
<p>Contenuto dell'istanza:</p>			
<p>Secondo i presentatori dell'osservazione la particella n.226 del Foglio 794, che risulterebbe dagli atti dell'Agenzia del Territorio intestata al Demanio dello Stato, appartiene alla Cassa Forense così come si evince dall'atto di compravendita del 3 settembre 1958, Notaio Guglielmo Vesci in Roma, repertorio n.28661, rogito n.11769 e dalla nuova visura catastale prodotta in data 28 aprile 2011 prot. n.8462. Pertanto viene chiesto di modificare il Piano di Recupero salvaguardando i diritti della Cassa Forense e riconoscendo alla stessa gli eventuali benefici derivanti dal Piano di Recupero stesso.</p>			
<p>Istruttoria Tecnico – Amministrativa Si controdeduce quanto segue:</p>			
<p>sull'osservazione si fa presente quanto segue: Si prende atto di quanto affermato in merito alla proprietà della particella n.226 del foglio catastale n.794. In sede di successiva stipula della convenzione urbanistica, si procederà alla verifica dei titoli di proprietà ed al riconoscimento di eventuali diritti edificatori</p>			

Osservazione/ Opposizione n. 2	Delib. C.C. n.34/2010 Adozione Piano di Recupero di iniziativa privata "Area BCRE Roma S.a.p.a." (ex API BACCI)	Protocollo Dip. Programmazione e Attuazione Urbanistica n. 26270 del 23.12.2010	Municipio Roma XV Arvalia – Portuense Foglio di P.R.G.: 17
Presentatore : Giulio Bacci e Anna Laurenzi - Pierluigi, Fernando e Giovanna Marzola - Alfonso e Giulia Larena - Mario Moresco - Maria Teresa Quagliari e Anna Maria Gallozzi - Carola, Claudia e Gualtiero – Augusta Bacci – Gianni Nello – Antonia ed Attilio Marzari e Marina Sdringola			
TITOLO: proprietari	Foglio n. 794	Part.n. 123, Sub. n.506–554–555 –505–513–509–50–503 Part. n. 22 (già part.227) Part. n. 24	
Contenuto dell'istanza:			
<p>1)Secondo i presentatori dell'opposizione il piano avrebbe erroneamente escluso la porzione di fabbricato esistente contraddistinta nel foglio 794 del Catasto fabbricati dalla particella n.123 sub 506 (di Giulio Bacci e Anna Laurenzi) – 505 (dei fratelli Pierluigi, Fernando e Giovanna Marzola) – 513 (Alfonso e Giulio Larena) – 509 (di Mario Moresco) – 501 (di Anna Maria Gallozzi e Maria Teresa Quagliari) – 554 (di Augusta Bacci) – 555 (di Augusta Bacci), con conseguente errata attribuzione alla società proponente BCRE Roma S.a.p.a. della maggioranza assoluta delle rendite catastali dell'intera area di intervento. Secondo costoro tali proprietà ricadrebbero quasi interamente nel perimetro del Piano di Recupero.</p> <p>2)Il progetto non propone alcun quadro di raffronto che riporti i valori integrali delle rendite degli immobili ricadenti all'interno del perimetro, non essendo state considerate le quote di rendita intestate ai soggetti sopradetti.</p> <p>3)Viene contestata la presunta adozione del Piano ai sensi dell'art.13 comma 15 delle N.T.A., che assegna potere di iniziativa in merito ad un Consorzio riunente la maggioranza assoluta delle rendite catastali del comparto (51%), piuttosto che ai sensi dell'art. 30 della L.457/78, che richiede, invece, per la medesima finalità, l'assenso del 75% delle rendite catastali coinvolte; percentuale di cui la proponente società BCRE non sarebbe stata in possesso. Inoltre, viene contestata la mancata garanzia, da parte del suddetto soggetto proponente, agli altri proprietari non coinvolti, dell'eventuale futura utilizzazione delle previsioni edificatorie secondo criteri di perequazione, secondo quanto previsto dal sopra citato art. 30 della L.457/78;</p> <p>4)I Sig. Bacci Claudia, Carola e Gualtiero, con atto Notaio Maria Natalia Vassalli di Roma del 14/09/2005, rep. 11539 raccolta 6406, hanno alienato alla BCRE Roma S.a.p.a. alcune particelle di loro proprietà inserite nel Piano di Recupero nonché i diritti edificatori assentibili sulla particella 123 sub 503, anch'essa inserita nel Piano di Recupero, della quale però hanno conservato integra la proprietà. In ragione di ciò, come proprietari della sopra citata particella n.123 sub 503, avrebbero dovuto essere coinvolti nella redazione del Piano; inoltre, avrebbero dovuto preservare i diritti di ristrutturazione, così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e dalla disciplina del Piano vigente. Al contrario, il piano preclude ogni effettiva opera di ristrutturazione, limitandola alla sola possibilità di riqualificazione della copertura dell'attuale edificio.</p> <p>5)Viene contestato un presunto dimensionamento degli standard complessivi del Piano di Recupero, effettuato senza tener conto delle volumetrie esistenti.</p> <p>6)Secondo quanto riportato al punto 1) i proprietari dei subalterni 506 (di Giulio Bacci e Anna</p>			

Laurenzi) – 554 (di Augusta Bacci) – 555 (di Augusta Bacci) – 505 (dei fratelli Pierluigi, Fernando e Giovanna Marzola) – 513 (Alfonso e Giulio Larena) – 509 (di Mario Moresco) – 501 (di Anna Maria Gallozzi e Maria Teresa Quagliari) non sono stati coinvolti nell'attività di pianificazione, ma piuttosto sono stati esclusi dalla proposta, e, pertanto, oltre a non aver potuto usufruire dei diritti di ristrutturazione sul proprio lotto, sono stati privati finanche dei diritti edificatori loro spettanti, connessi al Piano di Recupero.

7) Il proprietario della particella n. 227, divenuta part. n.22 il 14/09/2005 a seguito "Variazione identificativi per allineamento mappe", sita in via Meucci 6, Giannini Nello e i proprietari della particella n. 24, sita in via Meucci 8, Antonia ed Attilio Marzari e Marina Sdringola contestano il fatto di non aver ricevuto alcuna comunicazione, e conseguentemente non aver potuto esprimere valutazioni, in merito all'iter di formazione del Piano di Recupero, nonostante il Piano medesimo coinvolga le rispettive proprietà, sia in forma diretta che consequenziale. In particolare la particella n.24, pur essendo esterna al Piano, risulta essere interessata dal Piano medesimo per il fatto che l'accesso alla proprietà si trova sulla via Meucci, oggetto di riassetto viario da parte del Piano e di una presunta modifica di quota. In tal senso, il piano avrebbe illegittimamente esteso il proprio ambito oltre il perimetro di intervento, evitando ogni istruttoria e ogni valutazione sulla situazione proprietaria e sulle conseguenze del riassetto viario sulle preesistenze.

Inoltre il Consiglio Comunale avrebbe accettato un atto d'obbligo senza verificare se l'impegno assunto potesse essere concretamente eseguito, in mancanza del preventivo accordo con i proprietari delle sedi stradali.

Sull'opposizione al Punto 1) si fa presente quanto segue:

Il Piano di Recupero in questione, inserito nel Progetto Urbano Ostiense Marconi, è stato chiamato "Piano di Recupero aree ex API- vetreria Bacci"; tale denominazione identifica chiaramente le proprietà ricomprese nel perimetro del Piano e precisamente le aree ex API, già Dolomiti e le aree Bacci interessate dalla vetreria e dalle confinanti proprietà che insistono su via Meucci, oltre alle aree della viabilità locale.

A conferma di ciò:

- a) nella Tav.2 - "Zonizzazione – viabilità accessi" allegata al Progetto Urbano Ostiense – Marconi di cui fa parte il Piano di Recupero in questione sono riportate le superfici commerciali di recupero (cioè esistenti e non di nuova edificazione) pari a mq 2145 identificate con il colore blu e corrispondenti agli edifici identificati nella planimetria catastale con le particelle 18, 416, 123/503 del foglio catastale n.794. La superficie di tali edifici, tenuto presente che quello identificato dalla particella 18 si sviluppa su due piani, sostanzialmente corrisponde a quella riportata nella citata tavola 2, con ciò escludendo che le proprietà degli Osservatori - foglio 794 particella catastale 123 - subalterni 506 (di Giulio Bacci e Anna Laurenzi) – 505 (dei fratelli Pierluigi, Fernando e Giovanna Marzola) – 513 (Alfonso e Giulio Larena) – 509 (di Mario Moresco) – 501 (di Anna Maria Gallozzi e Maria Teresa Quagliari) – 554 (di Augusta Bacci) e 555 (di Augusta Bacci) rientrino nel Piano di recupero. Diversamente la superficie delle attività esistenti sarebbe risultava notevolmente maggiore.
- b) Inoltre tutte le proprietà interessate dal Piano di Recupero in questione, comprese quelle identificate dal colore blu sopra detto, sono ubicate alla quota di Via Meucci/via dei Prati dei Papa, da cui hanno l'accesso, e non alla quota di viale Marconi posta 5 metri più in alto rispetto Via Meucci. Al contrario, le proprietà degli Osservatori sono tutte ubicate alla quota di viale Marconi, da cui hanno l'accesso rispettivamente ai numeri civici 124, 132, 136/138, 138A, 140 –140A – 142, 128A, 130/130A, e di cui solo una parte dell'intera superficie insiste sul solaio di copertura dell'attività "Acqua e Sapone" di proprietà Bacci (cosiddetta

ex "Vetreteria Bacci") inserita nel Piano di Recupero non Sarebbe attuabile un Piano di Recupero che ricomprendesse dentro il proprio perimetro solo una parte del lotto di proprietà dei menzionati subalterni e cioè la parte di superficie coincidente con la sottostante proprietà Bacci, escludendo invece quella continuativa coincidente con l'intero edificio residenziale, lungo viale Marconi, esterna al perimetro del Piano di Recupero.

- c) A riprova di ciò, oltre a quanto già dimostrato circa la corrispondenza tra le superfici commerciali esistenti e quelle indicate nell'Accordo di Programma del Progetto Urbano Ostiense - Marconi, lo stesso ripropone il progetto presentato all'Amministrazione dagli arch. Riccardo Armezzani, Francesco Sanvitto e Paolo Visentini, per conto dei proprietari API Holding Spa e Bacci Gualtiero e Carola, intitolato "Piano di Recupero di via dei Prati di Papa per la realizzazione di una piazza con attrezzature pubbliche, volumetrie commerciali uffici e parcheggi sotterranei", acquisito dal Dipartimento VI con prot. n. 3245 del 7 aprile 1999. Infatti nella Tav.1- "Inquadramento territoriale - Individuazione aree da cedere" e nella Tav.2- "Zonizzazione - viabilità accessi" allegate al Progetto Urbano Ostiense - Marconi, è stata riportata la medesima soluzione progettuale contemplata dal citato progetto: i confini e la planivolumetria previsti dal citato progetto coincidono perfettamente con quelli riportati nelle tavole n. 1 e n. 2 allegate all'Accordo di Programma. Il progetto originario dimostra che non era intenzione degli estensori del Piano di Recupero comprendere nell'intervento le proprietà oggetto della presente osservazione, oggi coincidenti con i negozi che si affacciano su viale Marconi. Infatti dalla Tav.13-Sezione longitudinale si evince chiaramente che le superfici oggetto dell'osservazione sono escluse dal Piano di Recupero.

Sull'opposizione al Punto 2) si fa presente quanto segue:

per le motivazioni riportate al punto 1) nel Piano di Recupero adottato sono state riportate le rendite catastali intestate alle proprietà interessate dal piano, uniche a produrre rendita. Sono, pertanto, state escluse quelle di soggetti privi di titolo.

Sull'opposizione al Punto 3) si fa presente quanto segue:

Il Piano di Recupero in questione è stato adottato con deliberazione di C.C. n.34/2010 ai sensi di quanto prescritto dall'art. 30 della L.457/78, vale a dire a seguito di iniziativa privata di soggetto giuridico, e nel caso in questione su iniziativa della società BCRE, in qualità di soggetto rappresentante il 75% del valore delle rendite catastali delle proprietà interessate dal Piano, oltre che il 100% dei diritti edificatori, atteso il perimetro del piano rappresentato.

L'elaborato tecnico del Piano denominato Tav.2 - Planimetria catastale e Proprietà - riporta l'elenco di tutte le particelle interessate dal Piano, con le rispettive rendite catastali e dalla sua lettura si può evincere che, in effetti, il 68% del suddetto valore complessivo appartiene alla società BCRE Roma S.a.p.a, mentre il rimanente 32% risulta intestato ai signori Bacci.

Purtuttavia, la società BCRE era legittimata a presentare la proposta di intervento per conto proprio e dei Sig.ri Bacci, in virtù dei fatti e delle circostanze di seguito riportati.

Con atto di compravendita del 14/9/2005, notaio Maria Natalia Vassalli, rep.11539 raccolta 6406, la società BCRE Roma S.a.p.a. acquistava una porzione della proprietà dei Signori Bacci, per circa 924 mq di estensione, più la quota di diritti edificatori - derivanti dalla ripartizione delle previsioni di nuova edificazione dell'Accordo di programma Ostiense - Marconi allora in itinere - afferenti alla parte restante, di proprietà Bacci con la sola possibilità di interventi di ristrutturazione edilizia sul fabbricato esistente senza aumento di superfici utili lorde e di volumetria (RE1).

L'art.3 del suddetto atto di compravendita, cita testualmente (...) - *I signori BACCI CAROLA, BACCI GUALTIERO e BACCI CLAUDIA (...) cedono e trasferiscono alla "BCRE Roma S.R.L.", che come sopra rappresentata accetta ed acquista, tutti i diritti edificatori assentibili e pertinenti detta porzione immobiliare di loro proprietà ed inclusi all'interno del Piano di Recupero di cui sopra. Pertanto la parte venditrice rinuncia espressamente per sé, successori ed aventi causa*

a qualsiasi titolo – a favore della società acquirente che per sé e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo accetta – ad ogni e qualsivoglia pretesa e/o diritto edificatorio riguardanti le aree ed immobili ricadenti nel detto perimetro (...) E ancora - la parte venditrice approva fin da ora detto progetto e si obbliga a non porre in essere atti o fatti che possano pregiudicare l'attuazione dello stesso, ancorché modificato anche a seguito di richieste delle autorità competenti.

Ciò stante, con la sottoscrizione del sopra citato atto notarile, i Sig.ri Bacci, fra le altre cose, autorizzavano, di fatto e di diritto, la società BCRE Roma S.a.p.a a presentare all'Amministrazione Comunale la proposta relativa al Piano di Recupero in qualità di soggetto attuatore; altresì, approvavano il progetto di cui trattasi, obbligandosi finanche a non porre in essere atti o fatti che potessero pregiudicare l'attuazione dello stesso, ancorché modificato anche a seguito di richieste delle autorità competenti.

Inoltre, come riportato all'art. 4 del suddetto atto di compravendita (rep.11539 raccolta 6406), i signori Bacci si impegnavano a costituire a carico della porzione immobiliare di loro proprietà *“una servitù perpetua di inedificabilità di ulteriori volumetrie rispetto a quelle già realizzate a favore degli immobili oggetto della presente compravendita(...)”*.

Pertanto, la società BCRE Roma S.a.p.a., oltre ad essere pienamente legittimata a presentare il Piano di Recupero di cui trattasi, acquistava anche il 100% dei diritti edificatori previsti nell'ambito del medesimo Piano di Recupero.

Sull'opposizione al Punto 4) si fa presente quanto segue:

per le motivazioni riportate al punto 3), la proposta relativa al Piano di Recupero Urbano è stata presentata all'Amministrazione dalla società BCRE, per conto proprio nonché per conto dei Sig.ri Bacci, i quali avevano acconsentito ad essere a tal fine rappresentati dalla società medesima.

Per quanto riguarda la possibilità di esplicazione di un'attività di ristrutturazione sulla proprietà Bacci, il Piano di Recupero Urbano preserva integri i diritti di ristrutturazione, così come definiti dall'art.3 del D.P.R. 380/2001 e dalla disciplina del Piano vigente: l'area di proprietà Bacci risulta identificata nella Tav. 7 - Zonizzazione su base catastale come comparto fondiario destinato a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, mentre nella Relazione d'Ufficio si parla di area destinata a ristrutturazione edilizia senza aumento di SUL (RE1), finalizzata al recupero degli edifici esistenti, con specifico riferimento alla riqualificazione della copertura dell'attuale edificio (vedi tav.7 – zonizzazione su base catastale), (proprietà Bacci).

Tutto ciò come previsto dall'art. 3 del citato atto notarile (rep.11539 raccolta 6406) che riconosce (...) *essere di sua spettanza solo ed esclusivamente la detta sua residua proprietà cui compete il solo intervento di ristrutturazione edilizia senza aumento di superfici utili lorde e di volumetria (RE1), con esclusione di ogni altro diritto edificatorio a qualsiasi titolo.*

Sull'opposizione al Punto 5) si fa presente quanto segue:

Il calcolo degli standard urbanistici del Piano di Recupero è stato effettuato tenendo conto anche delle volumetrie esistenti, così come riscontrabile nella Tav.7 di zonizzazione. Fra l'altro, gli standard urbanistici complessivamente garantiti risultano essere quantitativamente maggiori di quelli a suo tempo individuati nell'Accordo il Programma relativo al Progetto Urbano Ostiense – Marconi.

Sull'opposizione al Punto 6) si fa presente quanto segue:

I proprietari dei subalterni 506 (di Giulio Bacci e Anna Laurenzi) – 554 (di Augusta Bacci) – 555 (di Augusta Bacci) – 505 (dei fratelli Pierluigi, Fernando e Giovanna Marzola) – 513 (Alfonso e Giulio Larena) – 509 (di Mario Moresco) – 501 (di Anna Maria Gallozzi e Maria Teresa Quaglieri) non sono stati coinvolti nell'attività di pianificazione in quanto esclusi dalla proposta per le motivazioni riportate ai punto 1) e 2).

Sull'opposizione al Punto 7) si fa presente quanto segue:

La particella n.24 è esterna al perimetro del Piano di Recupero che, infatti, non prevede alcun intervento sulla medesima e, pertanto, la proprietà non è stata coinvolta nella fase progettuale

del Piano medesimo. Tuttavia, considerato che la suddetta particella risulta localizzata lungo via Meucci, strada interessata dal Piano, in sede di progettazione preliminare e definitiva, ancora da redigere, dell'opera viaria "Via Meucci", si terrà necessariamente conto delle esigenze dei singoli frontisti, ivi compresi i proprietari della particella n.24, adeguando il progetto alle esigenze che dovessero presentarsi.

Diversa è la situazione per la particella n. 227, divenuta nel frattempo n.22, che, per la parte interessata da via Meucci, risulta inserita nel Piano di recupero che ne conferma la destinazione a viabilità. L'Amministrazione, pertanto, ritiene di dover prendere atto della necessità espressa dalla proprietà di essere informata sulle scelte progettuali e di poter esprimere le proprie valutazioni per la parte interessata dalla suddetta particella.

Circa gli impegni assunti dal proponente nell'atto d'obbligo, lo stesso si impegna a realizzare la rete stradale assumendo a proprio carico le conseguenti spese. In sede di approvazione del progetto definitivo stradale da parte dell'Amministrazione Capitolina, saranno opportunamente valutate le esigenze dei frontisti.

La Segreteria Generale comunica che la VIII Commissione, nella seduta del 18 dicembre 2012, ha espresso parere favorevole.

Il PRESIDENTE invita quindi l'Assemblea alla votazione, con procedimento elettronico, della surriportata proposta di deliberazione.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 23 voti favorevoli, 5 contrari e l'astensione dei Consiglieri Rossin e Zambelli.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Angelini, Cantiani, Casciani, Cassone, Ciardi, Cochi, De Luca A., De Micheli, De Priamo, Di Cosimo, Fioretti, Gazzellone, Gramazio, Guidi, Masini, Masino, Mollicone, Pomarici, Quadrana, Quarzo, Rocca, Rossin, Siclari, Smedile, Stampete, Tomaselli, Torre, Tredicine, Vannini Scatoli e Zambelli.

La presente deliberazione assume il n. 50.

(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

.....